

Nr 213.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.; given Stockholms slott den 2 april 1918.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

De till ärendet hörande handlingar skola tillhandahållas riksdagens vederbörande utskott; och Kungl. Maj:t förbliver riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

GUSTAF.

Eliel Löfgren.

Förslag

till

L a g

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan kommun eller köping eller annat municipalsamhälle, än som i 1 mom. sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

Om hyresnämnd.

2 §.

1. För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller

municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

2. Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

3. Ordförande och suppleant för honom, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten och minst en suppleant särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

5. Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebiträde, som av nämnden påkallas.

3 §.

1. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

2. Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan, eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

3. Ej må hyresnämnd till avgörande företaga ärende, med mindre parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden eller parts hörande uppenbarligen är obehövt.

4. Finner nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbi-seende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämndens verksamhet erforderliga medel avgöras av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt. I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd,

hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats efter det lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. blivit gällande för det område, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 15 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finner nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än 15 procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering.

4. Under hyra inbegripes varje vederlag, i penningar eller vad det är, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

5. Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommit för det fastställda beloppet.

7 §.

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för an-

givna förmåner, befinnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom åtta dagar efter delfäendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfäendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärdens sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra, eller hyresnämnden lämnat sitt samtycke till densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning. Har hyresnämnd för viss tid av högst ett år lämnat hyresgäst medgivande att överlåta lägenheten till annan, skall detta medgivande äga samma verkan, som om det lämnats av hyresvärden.

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare dock så ansett, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt uppsägning icke skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång för högst ett år. För ty fall gälle i fråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

3. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom minst 20 dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske. Har nämnden icke senast å nämnda dag fattat beslut i ärendet, skall samtycke till uppsägningen anses förvägrat. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsokningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det åligger att snarast besluta i ärendet.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uttyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att er-

hålla en hyresförhöjning av högst 15 procent eller annan av nämnden jämlikt 6 § andra momentet fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

5. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor böra upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss, av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av hyresvillkoren, som av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

6. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

7. Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärdens för uppsägningen anförda skäl än även, i vilken mån uppsägningen medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

1. Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

2. Ej heller skall vad i 6 och 8 §§ stadgats gälla sådan lägenhet, som upplåtits till annat ändamål än bostad, och för vilken hyran vid denna lags ikraftträdande utgår med minst 2,000 kronor för år.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, likasom envar hyresgäst eller hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

2. Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola, på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

3. Ägare och förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktiga att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

11 §.

1. Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivras, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål; ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.

3. Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inver-

kan på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

4. Den, som inom område, där denna lag är gällande, till bostad förhyr omöblerad lägenhet, må icke inom området utan hyresnämndens samtycke vare sig själv eller genom till hans hushåll hörande person för samma tid förhyra annan omöblerad bostadslägenhet eller del därav. Har sådan förhyrning utan nämndens samtycke skett, sedan denna lag blivit gällande för det område, där lägenheten är belägen, äger nämnden förklara sådant hyresavtal ogiltigt. Hyresgäst, vilkens hyresavtal sålunda häves, vare skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden, där denne ej ägt eller bort äga kännedom om hyresgästens obehörighet enligt denna paragraf att förhyra lägenheten.

5. Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna paragraf, 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementat inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

6. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräkning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde och upphörande med angivande av senast betingad hyra samt i förra fallet hyresanspråk för förnyad uthyrning och i senare fallet den vid uthyrningen betingade hyran, än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp. Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

1. Inom stad, där denna lag äger tillämning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro avsedda till bostad. Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

2. Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan.

Ansvarsbestämmelser.

14 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att utan hyresnämnds prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. Har Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställt taxa för hyresförmedling, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

1. Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

2. Bryter någon mot vad i 11 § 4 mom. är stadgat, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med fem till och med femhundra kronor.

17 §.

1. Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd emot bättre vetande lämnat oriktig uppgift, vare straffet böter från och med femtio till och med ettusen kronor; dock att straff, som här stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

18 §.

Förseelser, som avses i 14—17 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 17 § 1 och 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

19 §.

1. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

2. Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

20 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och upphör därmed lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och vara påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla; och skola bestämmelserna i 7 § av nämnda lag fortfarande äga giltighet, såvitt angår hyresbelopp, som icke prövats av nämnden och som belöper på tid före den 1 oktober 1918. Därjämte skola av hyresnämnd enligt lagen den 25 maj 1917 meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av samma lags bestämmelser, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1919, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 14 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid eller enligt 8 § första momentet sista punkten för viss tid lämnat hyresgäst medgivande att överlåta lägenhet till annan, skall äga giltighet till utgången av sålunda bestämd tid, dock högst till den 1 oktober 1920. Beträffande annan än i 14 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vara påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

*Utdrag ur protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Kungl. Maj:t i statsrådet å Stockholms slott tisdagen den
12 mars 1918.*

Närvarande:

Hans Excellens herr statsministern EDÉN,
Hans Excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
Statsråden PETERSSON,
SCHOTTE,
PETRÉN,
NILSON,
LÖFGREN,
friherre PALMSTIERNA,
RYDÉN,
UNDÉN,
THORSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet anmälde chefen för justitiedepartementet statsrådet Löfgren en till honom ställd, den 15 februari dagtecknad skrivelse från socialstyrelsen och de sakkunniga, vilka, jämlikt nådigt bemyndigande den 19 januari 1912, av chefen för civildepartementet tillkallats för att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlades bostadsförhållanden (bostadskommissionen), med vilken skrivelse överlämnats förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Den anmälda skrivelserna jämte därtill fogade lagförslag skulle såsom bilaga A fogas vid statsrådsprotokollet.

Efter att hava redogjort för skrivelsens och lagförslagets innehåll anförde föredragande departementschefen:

»Såsom av socialstyrelsens och bostadskommissionens skrivelse framgår, har det till skrivelsen fogade lagförslaget kunnat grundas på ett stort antal av mig infordrade yttranden från Kungl. Maj:ts befallningshavande i samtliga län och från ett flertal magistrater, hyresnämnder, byggnadsnämnder m. fl. samt från stadsfullmäktige i ett stort antal städer ävensom på särskilda yttranden av ordförandena i flertalet av rikets hyresnämnder. Därjämte har ett antal sammanslutningar av fastighetsägare genom särskilda skrivelser givit uttryck åt sina önskemål i förevarande lagstiftningsfråga. Socialstyrelsen och bostadskommissionen ha vid utarbetandet av sitt lagförslag, vilket tillkommit efter gemensam överläggning inom justitiedepartementet, kunnat på grundval av dessa yttranden tillgodogöra sig den inom skilda myndigheter, nämnder och korporationer vunna erfarenheten angående tillämpningen av nu gällande lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring.

Sist nämnda lag upphör att gälla den 1 oktober 1918. Med hänsyn därtill, att de förhållanden, som givit anledning till denna lag, alljämt med oförminskad styrka göra sig gällande, torde något tvivel icke kunna råda, att de däri intagna reglerna i huvudsak böra förlänas fortsatt giltighet. Å andra sidan är lagens karaktär av kristidslag så uppenbar, att ett fastställande utan tidsbegränsning av dess bestämmelser icke kan ifrågakomma. I likhet med socialstyrelsen och bostadskommissionen och på av dem anförda grunder anser jag, att slutpunkten för här ifrågasvarande lags giltighet för närvarande bör sättas till den 31 december 1919.

Det lagförslag, som jag nu har för avsikt att för Eders Kungl. Maj:t anmäla, utgör en inom justitiedepartementet verkställd omarbetning av det av socialstyrelsen och bostadskommissionen upprättade lagförslaget och företer vissa icke oväsentliga olikheter mot den nu gällande lagen. Då de föreslagna ändringarna avse att på grundvalen av vunnit erfarenhet bota brister i den gamla lagen, anser jag mig böra föreslå att, med upphävande av den äldre lagen, den nya måtte förklaras träda i kraft dagen efter den, då lagen från trycket utkommer i Svensk författningssamling.

Jag anhåller nu att till en början få i korthet redogöra för de spörsmål av mera principiell natur, som anknyta sig till förevarande lagstiftningsfråga, samt att därefter få övergå till en kortfattad redogörelse för detaljbestämmelserna i den föreslagna lagen i de delar, de innefatta ändringar av nu gällande lag. I båda dessa hänseenden torde jag kunna uttala mig särskilt kortfattat beträffande de ändringsförslag, vilka motiverats redan av socialstyrelsen och bostadskommissionen.

Lagen kan icke avse att förhindra varje hyresstegring. Under en tid sådan som den närvarande, då prisnivån är utsatt för en allmän och våldsamt stegring, är det icke rimligt att med konstlade medel söka hålla hyrorna nere i alldeles samma läge som före krisen. Även under normala tider är hyresnivån underkastad en fortgående stegring. Ett försök att nu alldeles förhindra varje stegring av hyrorna skulle utöva en farlig inverkan på bostadsproduktionen och försvåra övergången till normala förhållanden. Det enda i längden verkande medlet att åstadkomma en sund reglering av hyresmarknaden är att söka i en planmässig och energiskt genomförd organisation av bostadsproduktionen. Förevarande lag kan endast åsyfta att förhindra oskäligen hyresstegring. Detta anges redan av den nu gällande lagens rubrik och har i det föreliggande lagförslaget ytterligare understrukits genom en enligt socialstyrelsens och bostadskommissionens förslag verkställd omarbetning av 6 § första momentet.

Lagen avser oskäligen hyresstegring.

Lagens syfte är i första hand att utgöra ett skydd för mindre bemedlade hyresgäster. Det torde emellertid icke vara tillrådligt att inskränka lagens tillämpningsområde till sådana lägenheter, som brukas av mindre bemedlade. Man skulle nämligen därigenom riskera en minskning i produktionen av smålägenheter till förmån för dyrbarare lägenheter och sålunda direkt motverka lagens huvudsakliga syfte. Enligt min mening bör därför även den nya lagen gälla oberoende av hyresgästens ekonomiska ställning. Likaså synes det mig vara olämpligt att, såsom möjligen kunde ifrågasättas, undantaga utlänningar från behörigheten att åberopa sig på lagens stadganden. Hyresnämnderna lära nämligen icke underlåta att taga den hänsyn till hyresgästs nationalitet, som i det särskilda fallet kan vara skälig. Däremot har jag, om än efter tvekan, ansett mig böra föreslå att från lagens bestämmelser angående hyresreglering och uppsägning undantaga sådana lägenheter, som upplåtits till annat ändamål än bostad och för vilka hyran vid den föreslagna lagens ikraftträdande utgår med minst 2,000 kronor för år, och att sålunda överlämna prisbestämningen och tillgången till dylika lägenheter åt den fria konkurrensen. Jag har härvid särskilt fäst avseende vid de av ett flertal hyresnämnder med styrka framhållna praktiska svårigheterna att för lägenheter av antydd art tvångsvis utföra en prisbestämning.

Lagens tillämpningsområde.

Det vore givetvis synnerligen tillfredsställande, om jämväl möblerade lägenheter kunde läggas under lagens reglering. Emellertid torde, såsom ett flertal hyresnämnder framhållit, en sådan lagändring föranleda en alltför stark ökning av nämndernas arbetsbörda, varjämte stora prak-

tiska svårigheter skulle uppkomma i alla de fall, där hyresavtalet vore förenat med avtal om vissa naturaförmåner, såsom städning och kosthåll. Svårigheterna att på detta område ernå en effektiv reglering torde i själva verket vara nära nog oöverstigliga. Därtill kommer, att en reglering av möblerade lägenheter givetvis icke är påkallad av lika starka sociala skäl som regleringen av omöblerade lägenheter. Mot undandragande av förut omöblerad lägenhet från lagens giltighet genom att uthyra lägenheten såsom möblerad torde stadgandet i 11 § andra momentet utgöra så pass betryggande garanti, som med lagstiftningens hjälp kan åstadkommas.

Tvångsreglering till hyresvärdens förmån.

Sådana hyreskontrakt, som före kristiden till då gällande hyra slutits på längre tid, kunna givetvis innebära en stor fördel för hyresgästen. Med avseende å sådana kontrakt har från representanter för fastighetsägareintresset framhållits, att när lagen till hyresvärdens nackdel medger nedsättning av allt för höga hyror, så borde den också till hyresvärdens fördel tillåta höjning av alltför låga hyror. Emellertid torde detta yrkande äga bärkraft endast med avseende å sådana fall, då hyresavtalet jämväl omfattar lägenhetens uppvärmning eller tillhandahållande av varmvatten. Jag har också endast beträffande den del av avtalad hyra, som kan anses hava avsetts att utgöra ersättning för sådana förmåner, ansett mig böra föreslå en tvångsreglering till hyresvärdens förmån. Bestämmelserna härom återfinnas i förslaget 7 §.

Exekutiv auktion.

Av hänsyn till fastighetskrediten har nu gällande lag icke genomfört någon ändring i den allmänna regel, enligt vilken den, som å exekutiv auktion inropat fastighet utan förbehåll om hyresrätts bestånd, äger en ovillkorlig befogenhet att uppsäga hyresgäst till avflyttning. Emellertid har, enligt vad som upplysts, den härigenom öppnade möjligheten att kringgå hyresstegringslagens bestämmelser icke blivit obegagnad, utan synes det tvärtom finnas anledning att befara, att i framtiden exekutiva auktioner skulle kunna komma att i större utsträckning anordnas utslutande i syfte att frigöra hus från däri upplättna hyresrättigheter. Ej minst kan denna möjlighet befaras komma till användning från vissa bostadsföreningars sida, nämligen de som lära ha kommit till stånd väsentligen i syfte att söka kringgå här ifrågakvarande lag.

Det är uppenbart, att fastighetskreditens berättigade intressen icke få åsidosättas. Men de tredje män, vilkas rätt det här gäller, äga icke något berättigat anspråk på att det hus, vari de äga betalningsrätt, skall intaga ett högre prisläge än likartade hus i allmänhet. De kunna rätteligen blott påyrka, att husets värde icke skall genom ägarens åtgöranden på

ett för dem bindande sätt genom särskilt ofördelaktiga hyreskontrakt sänkas under den allmänna prisnivån. Vill man med iakttagande av fastighetskreditens intressen förhindra missbruk av vederbörande inropares rätt att uppsäga hyresavtal, så synes man böra underkasta även uppsägning från hans sida hyresnämnds prövning men samtidigt föreskriva, att nämnden icke må vägra samtycke till uppsägningen, därest de i hyresavtalet betingade villkor befinnas till nye ägarens skada i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser vare sig i avseende å den betingade hyrans belopp eller i avseende å andra hyresvillkor. Ett stadgande av sistnämnda innebörd har intagits i 8 § fjärde momentet sista punkten, varjämte i första och tredje momenten av samma paragraf ändringar vidtagits med hänsyn till samma fråga.

Nyss antydda utväg att kringgå lagens föreskrifter är icke den enda, som blivit försökt. I den följande detaljmotiveringen får jag tvärtom anledning att redogöra för åtskilliga stadganden i lagförslaget, som avse att stävja förekomna missbruk. Redan i förevarande sammanhang torde jag emellertid böra beröra en grupp av dylika bestämmelser, vilka äga en särskilt stor betydelse, nämligen dem som avse att förhindra jobberi med lägenheter. Enligt vad som upplysts har det inom vissa orter i betydande utsträckning förekommit, att innehavare av lägenheter för överlåtande av sin hyresrätt betinga sig avsevärd gottgörelse i form av provisioner eller dylikt, varjämte även ett antal förmedlare av hyresöverlåtelser uppträtt, vilka för sina tjänster betingat sig oskäligen ersättning. Det kunde visserligen förefalla, som om hyresvärdens befogenhet enligt allmän lag att vägra sitt samtycke till överlåtelse av hyresrätt borde kunna förhindra dylika affärer. Av allt att döma är emellertid ett ingripande från lagstiftningens sida i hög grad av behovet påkallat, därest icke de med hyresstegringslagen förenade fördelarna för de hyresökande skola bliva ett sken. Dessutom lär det ingalunda vara så alldeles sällsynt, att en hyresvärd själv i samförstånd med en mellanhand tillförsäkrar sig en del av den ersättning, som av mellanhanden i en eller annan form av provision betingas för överlåtelse eller förmedling av hyresavtal.

Jobberi i lägenheter.

För att förhindra de på dessa vägar förefintliga möjligheterna att kringgå lagen har till en början en omarbetning skett av 14 § första momentet, varigenom straff komme att åläggas hyresvärd, som med kännedom därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, ändock, vare sig av hyresgäst, hyresökande eller annan, fordrar eller mottager vederlag av vad slag det vara må till högre värde än den fastställda

hyran. Avvikelsen från nu gällande lag består däri, att med hyra jämställt sådant vederlag, som hyresvärd mottager av annan än hyresgäst eller hyressökande; härvid avses i första rummet mellanhand. Dessutom upptager förslaget i 14 § tredje momentet en föreskrift, som, på samma gång den lämnar den lojala förmedlingsverksamheten tillfälle till ett kraftigt stöd, bereder möjlighet att inom orter, där förhållandena därtill föranleda, stävja den illojala förmedlingsverksamheten. Förslaget möjliggör för hyresnämnderna att, därest de inom sitt område iakttagit missförhållanden i förevarande hänseende, hos Kungl. Maj:t hemställa om fastställande av taxa för hyresförmedling inom orten. Sedan sådan taxa av Kungl. Maj:t fastställts, skulle straff drabba den, som direkt eller i form av överlåtelse utövar eller söker utöva förmedling mot högre ersättning, än taxan föranleder.

Även stadgandet i 11 § fjärde momentet hör till detta sammanhang. Det avser nämligen bland annat att reglera sådana fall, då lägenheter förhyras av personer, vilka icke själva ämna bruka dem utan helt eller delvis överlåta dem på annan, och vilka därför i vissa fall icke rätteligen böra få stå i vägen för dem, som själva behöva lägenheten.

Förfoganderätt till lägenheter.

Det är under nuvarande kristid givetvis ett önskemål, att lägenheter, som äro nödvändiga för avhjäljande av rådande bostadsbrist, men som ägaren eller innehavaren av en eller annan anledning låter stå obegagnade eller som eljest äro överflödiga för hans behov av utrymme, även mot hans vilja skola kunna komma till nytta för dem, som verkligen behöva dem. Om emellertid Kungl. Maj:ts proposition till innevarande års riksdag angående antagande av lag om förfogande över viss egendom under utomordentliga, av krig föranledda förhållanden vinner riksdagens bifall, kommer det genom den ändrade lydelsen av den blivande förfoganderättslagens 5 § att bliva otvetydigt, att lägenheter med stöd av sagda lag kunna bliva föremål för förfogande i allmänt intresse. Något särskilt stadgande i den nu ifrågavarande lagen synes därför icke vara erforderligt. Det står givetvis hyresnämnderna fritt att till Kungl. Maj:t ingiva förslag angående förfogande över vissa lägenheter. Särskilt synes det ligga nära till hands, att sådana framställningar göras, när hyresvärd eller hyresgäst utan anledning låter lägenhet stå oanvänd under längre tid eller när lägenhet trots stark bostadsbrist användes i uppenbart lyxsyfte.

Överklagande av hyresnämnds beslut.

En allvarig olägenhet med den nuvarande lagen är onekligen, att hyresnämnds beslut, ehuru av ingripande betydelse för den enskilde, bortsett från de i 11 § omförmälda icke kunna överklagas. Ur principiell

synpunkt kan visserligen anföras, att samma regel i viss mån gäller beträffande skiljedomar. Men olikheterna äro dock betydande. Parterna ha själva överenskommit att hänskjuta tvisten till skiljenämnds prövning; de ha tillika själva valt skiljemännen och kunna dessutom vid domstol få skiljedomen upphävd, om den lider av något formellt fel.

Vid övervägande av de praktiska möjligheterna att realisera kravet på en överinstans för prövning av hyresnämndens beslut torde man böra utgå från den omständigheten, att hyresnämnderna icke kunna medhinna att upprätta så fullständiga protokoll, att prövningsmyndigheten skulle kunna träffa sitt avgörande väsentligen på grundval av dessa. Det åligger för närvarande hyresnämnderna endast att taga sina beslut till protokollet, och det förefaller icke möjligt att ålägga dem en mera fullständig protokollsföring. De skulle då av allt att döma inom vissa orter tvingas att anställa en talrik och dyrbar kanslipersonal, oaktat alla skäl tala för att bibehålla nämnderna vid så enkla former som möjligt.

Om sålunda hyresnämndens protokoll icke kunna lämna den ifrågasatta prövningsmyndigheten nödigt material för ärendenas avgörande, så följer därav, att varje ärende måste inför denna prövningsmyndighet till nyes fullständigt genomgå. Då det torde vara lämpligast, att även inför prövningsmyndigheten förfarandet är muntligt, och då nämnda myndighet måste äga en god kännedom om rådande lokala förhållanden, synes frågan icke kunna lösas genom anordnandet av en central hyresprövningsnämnd. Att åter inom de särskilda orterna anordna lokala prövningsnämnder skulle sannolikt på många håll endast medföra en sänkning av de gamla hyresnämndernas kvalitet och av förtroendet till desamma.

Tilläggas må, att prövningen näppeligen lär kunna uppdragas åt någon myndighet. Det har ifrågasatts att beträffande alla hyresnämnds beslut införa samma instansordning, som redan föreskrivits med avseende å beslut enligt den nu gällande lagens 11 § och att sålunda bereda tillfälle till överklagande av varje hyresnämnds beslut hos Kungl. Maj:ts befallningshavande och därefter genom besvär hos Konungen. Genom att från klagorätten undantaga beslut, varom enhällighet rått inom hyresnämnden, skulle man måhända i någon mån kunna minska de betänkligheter, som häfta vid ett så pass starkt utökande av Kungl. Maj:ts befallningshavandes arbetsområde; dock skulle, vad Stockholms stad beträffar, överståthållarämbetets arbetsbörda även med en sådan anordning säkerligen bliva väsentligen ökad. Framför allt torde emellertid sakkunskapen i avseende å hyresförhållandena inom orten icke alltid kunna beräknas vara större hos någon myndighet än hos hyresnämnderna, vilkas verksamhet helt och hållet är ägnad åt dessa förhållandens reglering.

På dessa och på de av socialstyrelsen och bostadskommissionen i deras berörda skrivelse i övrigt anförda skäl finner jag så stora praktiska svårigheter möta gentemot införandet av en allmän instansordning för överklagande av hyresnämnds beslut, att jag icke anser mig kunna föreslå någon ändring i detta hänseende utan nödgas inskränka mig till att hänvisa därtill, att hyresnämnd, när dess beslut av en eller annan anledning blivit i avsevärd mån felaktigt, jämlikt 3 § fjärde momentet äger att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

Jag torde nu få övergå till en kortfattad redogörelse för i lagförslaget upptagna detaljändringar.

1 §. Såsom tillämplighetsområde för den föreslagna lagen synes i första rummet böra ifrågakomma de orter, inom vilka den äldre lagen vid tiden för den nya lagens ikraftträdande äger tillämpning. Detta fastställs också i 1 § första momentet första punkten såsom huvudregel. Det har emellertid å ena sidan visat sig, att inom vissa samhällen, där den nuvarande lagen ägt giltighet, densamma icke haft något behov att fylla. Förslaget har därför i 1 § första momentet andra punkten upptagit en bestämmelse, varigenom Konungen, på framställning av den myndighet, som utövar kommuns, köpings eller municipalsamhälles beslutanderätt, skall äga att förordna, att lagen icke vidare skall äga tillämpning inom vederbörande samhälle. Å andra sidan är det givetvis icke uteslutet, att ett behov av lagens tillämplighet kan komma att göra sig gällande inom område, där den nuvarande lagen icke äger gällande kraft. Andra momentet i förslagets 1 §, vilket ansluter sig till den nuvarande lagens 1 § andra stycket, innehåller därför den bestämmelsen, att Konungen efter yttrande av den myndighet, som utövar vederbörande kommuns, köpings eller municipalsamhälles beslutanderätt, skall äga förordna, att lagen skall tillämpas jämväl inom område, där den förut saknat giltighet.

2 §. Överensstämmer med motsvarande paragraf i den nu gällande lagen, blott att möjlighet beretts att utse mera än en suppleant för hyresnämnds ordförande och att för ledamöterna välja icke blott, såsom enligt den nu gällande lagen, en suppleant för varje ledamot, utan minst 4 suppleanter för nämndens 4 ledamöter. Skiljaktigheten från den nuvarande paragrafen består sålunda dels däri, att suppleanter skola kunna utses till större antal än för närvarande är fallet, dels däri, att, vad suppleanterna för ledamöterna beträffar, envar av dessa icke skall vara inskränkt till att kunna fungera endast för viss ledamot utan skall kunna ersätta var och en av de ledamöter, vilkas särskilda kvalifikationer

såsom hyresvärds- eller hyresgästrepresentant han uppfyller. Genom den sålunda föreslagna ändringen avses, att nämnden lättare skall kunna bliva beslutför. En olägenhet vore det visserligen, om den föreslagna ändringen skulle föranleda, att suppleanter utsåges i allt för stort antal. Härigenom skulle nämndernas sakkunskap kunna minskas. Man torde emellertid kunna utgå ifrån, att några missförhållanden härutinnan icke kunna befaras.

Den sålunda föreslagna ändringen återfinnes i andra momentet av förslaget 2 §, men har även föranlett några mindre jämkningar i tredje och fjärde momentet av samma paragraf.

Första momentet av 3 § överensstämmer med första stycket av 2 § ^{3 § 1 mom.} i den nuvarande lagen med det undantag att allmän lags stadgande om domarjäv ansetts böra gälla även vid handläggning av ärenden enligt 7 § i dess föreslagna, helt nya lydelse.

Andra momentet av 3 § överensstämmer helt och hållet med den ^{3 § 2 mom.} nuvarande lagens 3 § andra stycket.

Tredje momentet av 3 § är nytt och åsyftar att hos hyresnämnderna ^{3 § 3 mom.} inskräpa den grundläggande processuella regeln, att parterna å ömse sidor böra höras. Förslaget avser dock icke att tvinga in samtliga intressenter till hyresnämnden vid handläggningen av dem berörande ärende; det är vederbörandes ensak, om han vill bevaka sina intressen inför nämnden eller ej. Däremot är det av vikt, att nämnden berett varje part tillfälle att yttra sig inför nämnden. Vad stadgandet ålägger nämnden, är sålunda endast att underrätta varje intressent om tiden för det sammanträde, då hans sak skall företagas. Denna regel torde väl även utan uttrycklig bestämmelse ha av de allra flesta hyresnämnder iakttagits. Men avvikelser lära icke helt ha saknats, varför en direkt bestämmelse härom synes vara på sin plats. Å andra sidan äga vissa av de ärenden, som äro föremål för hyresnämnds prövning, den karaktär, att ett hörande av viss part vore uppenbarligen obehövt. Det skulle i sådana fall enbart leda till onödigt besvär både för hyresnämnden och för den enskilde parten, om den sistnämnde erhöle meddelande om tiden för nämndens sammanträde i sådan form, att han hade anledning att inställa sig. En inskränkande bestämmelse för sådana fall har därför upptagits i förslaget.

Däremot synes det icke vara nödvändigt att föreskriva någon särskild form för underrättelsen till parterna. Nämndernas behov av enkla och praktiska arbetsformer förbjuder detta. Underrättelse synes lämpligen kunna sändas i vanligt, slutet brev. I vissa fall, såsom då hyres-

reglering av ett helt hus skall företagas, kan det möjligen anses tillräckligt, om inom huset i god tid anbringas i ögonen fallande anslag angående tid och plats för hyresnämndens sammanträde ävensom angående de ärenden, som därvid skola behandlas. Skulle det sedermera visa sig, att någon part icke erhållit kännedom om sammanträdet, kan denna omständighet jämlikt stadgandet i följande moment föranleda, att hyresnämnden finner sig böra upptaga ärendet till förnyad prövning. Vid sådana kallelser åter, som avses i 10 § och som skola hörsammas vid vites- eller bötespåföljd, bör hyresnämnden givetvis begagna sig av stämningmän eller åtminstone av rekommenderade brev.

3 § 4 mom.

I fjärde momentet av 3 §, vilket motsvarar den nuvarande tredje paragrafens tredje stycke, har den ändring vidtagits, att nämnden förklaras skola äga att förordna om rättelse av ett sitt beslut icke blott, såsom enligt nu gällande lag, när beslutet finnes vara i sig självt felaktigt, utan även när omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i väsentligt ändrat läge.

Beträffande förevarande moment ha tre av lagrådets ledamöter vid granskningen av den av riksdagen jämlikt skrivelse till Kungl. Maj:t av den 24 maj 1917 för dess del antagna lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. yttrat, att det av riksdagen till 3 § gjorda tillägget, varigenom hyresnämnd berättigas att under vissa förutsättningar förordna om rättelse uti beslut, som den meddelat, icke kunde undgå att väcka vissa betänkligheter såtillvida, som detsamma icke förbundits med någon bestämmelse, vilken verkan rättelsen skall få, därest, såsom lätt kunde inträffa, det ursprungliga beslutet redan lagts till grund för avtal eller annan rättshandling. Om t. ex. rättelsen skulle bestå däruti, att förut bestämd hyra höjes, borde givetvis hyresgästen vara berättigad att frångå avtalet. Han skulle nämligen eljest kunna bliva tvingad till hyreskostnader, som han aldrig frivilligt skulle iklätt sig av skäl, att desamma icke stå i rimligt förhållande till hans ekonomiska ställning. Då det emellertid vore att hoppas, att hyresnämnderna skulle komma att med yttersta försiktighet begagna sig av den befogenhet, varom här är fråga, funno lagrådets berörda ledamöter, med hänsyn jämväl till önskvärdheten av att en lagstiftning i ämnet omedelbart kunde komma till stånd, angivna brist hos förslaget icke böra utgöra hinder för dess upphöjande till lag.

Den numera vunna erfarenheten av lagens tillämpning torde icke jäva den inom lagrådet sålunda uttalade förhoppningen, att hyresnämnderna skulle komma att med yttersta försiktighet begagna sig av ifrågasvarande befogenhet. Något klagomål över olägenheter därav har nämligen, såvitt de mig tillhandakomna yttrandena utvisa, icke förekommit.

Under sådana förhållanden synes det icke heller nu vara nödvändigt att i lagen införa kompletterande bestämmelser i förevarande avseende. Framhållas må emellertid, att nämnderna vid ett upptagande till ny prövning av ett redan avgjort ärende böra med särskild noggrannhet tillse, att parterna verkligen bliva underrättade om den nya handläggningen, helst genom en verklig kallelse, samt att nämnderna böra göra sig noga underrättade om de rättshandlingar, som kunna ha grundats på det föregående beslutet.

Med avseende å tiden för granskning av hyresnämnds protokoll har^{3 § 5 mom.} jag i förslagets 3§ femte moment, vilket i övrigt är likalydande med det nuvarande fjärde stycket av 3 §, upptagit den av socialstyrelsen och bostadscommissionen förordade bestämmelsen, att sådan granskning skall äga rum så snart ske kan och sist inom tio dagar.

I 4 och 5 §§ föreslår jag icke någon annan ändring, än att i 4 §^{4 och 5 §§.} hänvisas jämväl till 7 §.

I första momentet av 6 §, vilket har sin motsvarighet i den nu-^{6 § 1 mom.} varande lagen 6 § första stycket, ha några formella ändringar vidtagits. Dessutom har stadgandet omformulerats i syfte att, på grunder som jag redan anført, starkare framhäva lagens uppgift att ingripa reglerande mot oskäligen hyresstegringar. I samband därmed har den uttryckliga hänvisningen till »höjda räntor och ökade utgifter för fastighetens underhåll» borttagits. Att hänsyn härtill fortfarande skall tagas framgår emellertid av den kvarstående hänvisningen till »omkostnaderna för fastigheten». Det synes i själva verket vara ett minimianspråk från hyresvärdens sida, att han skall kunna höja hyrorna så mycket, som svarar mot den på vederbörande lägenhet belöpande andelen av omkostnadsökningen för fastigheten, förutsatt att icke ökningen måste tillskrivas en otillfredsställande skötsel av fastigheten. För höjning utöver det mot kostnadsökningen svarande beloppet åter bör lägenhetens beskaffenhet i främsta rummet vara normerande. Slutligen har i sista punkten av ifrågavarande moment ersättning för tillhandahållande av varmvatten förklarats skola särskilt bestämmas, på samma sätt som redan i den nuvarande lagen föreskrives angående ersättning för lägenhetens uppvärmning.

Andra momentet av 6 § innehåller en ny föreskrift, nämligen den,^{6 § 2 mom.} att sådan hyresförhöjning, som endast kunde medföra en höjning intill högst 15 procent över den för tid före den 1 oktober 1915 sist gällande hyran, icke skall kunna upptagas till prövning av hyresnämnden. För min del finner jag betydelsen av detta av socialstyrelsen och bostads-

kommissionen föreslagna stadgande, liksom av den därtill svarande nya bestämmelse, som föreslagits i 8 § fjärde momentet, väsentligen ligga däri, att nämnderna befrias från att behandla sådana fall, där det icke kan ifrågasättas, att oskäligen hyresstegring skulle föreligga. Vid bestämmandet av den procenten, intill vilken hyresförhöjningen skall vara undandragen hyresnämnds prövning, har jag därför ansett mig böra stanna vid en så låg procent, att en höjning av hyran intill densamma icke annat än i undantagsfall skall kunna anses oskäligen. Däremot avser stadgandet icke att förhindra nämnderna att godkänna hyresstegringar utöver 15 procent. Nämnderna ha fastmera härutinnan fullt fria händer att avgöra, vad som med hänsyn till lägenhetens beskaffenhet och omkostnaderna för fastigheten är att anse såsom skäligen hyra. För de undantagsfall, då en höjning med 15 procent med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet kan vara oskäligen, föreskrives såväl i här ifrågavarande moment som i 8 § fjärde momentet, att hyresnämnden skall äga upptaga även en sådan mindre hyresförhöjning till prövning, när synnerliga skäl tala därför.

6 § 3 mom.

Det i 6 § tredje momentet föreslagna stadgandet är nytt och avser att motsvara det från ett stort antal hyresnämnder och andra myndigheter framförda önskemålet angående införande av en viss preklusionstid för framställning angående hyresreglering. I avseende å anordnandet av en dylik frist har bland annat föreslagits, att densamma skulle räknas från dagen för hyresavtalets ingående. Häremot synes mig tala den viktiga omständigheten, att hyresgästen icke förr än efter lägenhetens tillträdande med säkerhet kan bedöma, huruvida den avtalade hyran är skäligen eller ej. Att, såsom jämväl föreslagits, räkna fristen från dagen för tillträdet vore däremot ur den synpunkten fördelaktigt, att en definitiv klarhet angående hyresavtalets bindande kraft snart nog skulle åvägabringas. Emellertid synes det vara möjligt, att förhållandena även efter tillträdet kunna undergå sådan ändring, att en hyresreglering, ehuru vid tillträdet och ännu en längre tid därefter opåkallad, skäligen bör kunna äga rum. Jag har därför i förslaget anslutit mig till ett från skilda håll anvisat och av socialstyrelsen och bostadskommissionen gillat uppslag, nämligen att hyresnämnds prövning icke skall kunna avse hyresbelopp, som förfallit till betalning före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden. I överensstämmelse härmed har jämväl den regeln intagits i förslaget, att, för de fall då nämnden företager reglering utan att framställning därom gjorts, sådan reglering icke skall kunna avse hyresbelopp, som förfallit till betalning före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande om re-

gleringen. Däremot synes mig icke någon föreskrift här vara på sin plats beträffande sådan hyra, som utan att vara till betalning förfallen erlagts före framställningen om reglering respektive före meddelandet till hyresvärden angående reglerings företagande. Frågan, huruvida en sålunda erlagd betalning på grund av de omständigheter, under vilka den erlagts, skall avskära hyresgästen från behörigheten att återkräva vad han guldit för mycket, torde nämligen vara av beskaffenhet att endast kunna avgöras av domstol.

I fjärde momentet av 6 §, vilket motvarar 6 § tredje stycket av 6 § 4 mom. nu gällande lag, har ändring vidtagits i syfte att under den hyra, som av lagen regleras, jämväl inbegripa sådan gottgörelse, som värden kan betinga sig i annan form än vanlig hyra såsom provision för upplåtelse och dylikt.

Femte momentet av 6 § motsvarar utan saklig ändring första 6 § 5 mom. punkten av 7 § i den nu gällande lagen.

I stället för 7 § i nu gällande lag, vilken ansetts böra, med undantag för första punkten, utgå ur förslaget, har däri under § 7 införts det av mig redan omnämnda stadgandet angående tvångsreglering till hyresvärdens förmån av den del av avtalad hyresersättning, som avsetts att motsvara ersättning för uppvärmning av lägenheten eller för tillhandahållande av varmvatten. Förslaget har utan saklig ändring tillgodogjort sig den av socialstyrelsen och bostadskommissionen föreslagna formuleringen. Även för framställning angående dylik reglering har en frist av samma art som beträffande hyresreglering i egentlig mening ansetts erforderlig. Andra momentet av 7 § innehåller därför en hänvisning till de i 6 § tredje momentet givna regler.

Första momentet första stycket av 8 § motsvarar den nu gällande 8 § 1 mom. lagens 8 § första stycket med följande ändringar. För det första ha orden »skriftligen förklarar sig villig» för undvikande av ett ofta uppkommet missförstånd ersatts med orden »avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig». För det andra ha orden »på förhand» utgått ur förslaget. Huruvida uppsägningen sker före eller efter hyresnämndens godkännande synes nämligen vara likgiltigt. I de allmänna reglerna angående tiden för den privata uppsägningen medför förslaget icke någon ändring. De formella villkoren åter för att hyresnämnds godkännande skall kunna erhållas före vederbörlig uppsägningstermin och en vederbörligen gjord uppsägning sålunda få avsedd verkan bestämmas i 8 § tredje momentet. För det tredje har i förslaget utslutits hänvisningen till 1 kap. 3 § andra stycket av lagen den 14 juni

1907 av nyttjanderätt till fast egendom, detta i det förut angivna syftet att underlägga även uppsägning efter exekutiv auktion hyresnämnds prövning.

Andra stycket av förevarande moment är nytt och åsyftar att i någon, om än i och för sig ringa mån bidra till att minska bostadsbristen. En hyresgäst, som för någon tid vill överlåta sin lägenhet till annan, är enligt den allmänna hyreslagen beroende av hyresvärdens samtycke. Dylika överlåtelser, exempelvis för tid, då den ordinarie hyresgästen är bortrest på ferier, äro, i likhet med uthyrning i andra hand av delar av lägenhet, givetvis förmånliga för läget å bostadsmarknaden. Även om hyresvärdarna i regel icke utan giltiga skäl lära vägra sitt samtycke, synes det dock vara av vikt, att hyresgästen härutinnan erhåller garanti för en objektiv och snabb prövning, liksom man givetvis kan antaga, att hyresnämnderna, om en behörighet av antytt slag tillerkännes dem, komma att i vederbörlig grad iakttaga även hyresvärdens berättigade intressen.

8 § 2 mom. Andra momentet av 8 § är likaledes nytt. Det föreslagna stadgandet, som närmare motiverats av socialstyrelsen och bostadskommissionen, avser att förhindra ett numera enligt säkra meddelanden från ett flertal orter vanligt försök att kringgå lagens bestämmelser angående villkoren för giltighet av uppsägning.

8 § 3 mom. I tredje momentet av 8 § regleras, såsom redan antytts, de formella förutsättningarna för att hyresvärd skall kunna till viss uppsägningstermin erhålla hyresnämnds samtycke till uppsägning. Momentet utgör en omarbetning av den nu gällande lagens 8 § fjärde stycket. Det är av vikt, att hyresnämnderna, som särskilt vid de vanliga uppsägningsterminerna äro överhopade av arbete, beredas nödig tid för behandling av varje ärende, men det synes mig också vara av vikt, att hyresgästen å den dag, då uppsägning enligt allmänna regler sist kan ske, erhåller klarhet i frågan, huruvida han får bo kvar eller ej. Den tid, som måste reserveras för hyresnämnds prövning av ett ärende, kan icke undgå att inkräkta antingen på den tid, inom vilken hyresvärden måste ingiva ansökan om samtycke till uppsägning, eller också på den tid, som står hyresgästen till buds att efter det uppsägningen blivit definitiv söka sig en ny lägenhet. För hyresgästen synes det härvid vara av betydelse att vid de allmänna kvartalsskiftena kunna konkurrera om de lägenheter, som då i större utsträckning än eljest äro hyreslediga. Enligt förslaget skall därför hyresnämndens prövning förläggas till tiden före den dag, då uppsägning sist kan ske. För hyresvärden kan det näppeligen i allmänhet vara förenat med någon allvarlig olägenhet att minst 20 dagar före

sagda dag till nämnden ingiva framställning om samtycke till uppsägningen. De likartade bestämmelserna i den nu gällande lagen ha visserligen medfört olägenheter i form av periodisk, stark hopning av arbetet inom hyresnämnderna, men dessa olägenheter synas dels ha berott därpå, att lagen trädde i kraft på en olämplig tidpunkt, dels vara undanröjda genom den föreslagna bestämmelsen, att uppsägning icke skall kunna medgivas, med mindre framställning därom ingivits till nämnden minst 20 dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske. Då emellertid sistnämnda bestämmelse givits i hyresnämndens intresse, synes nämnden böra äga möjlighet att, när särskilda skäl därtill föranleda, medgiva undantag från densamma.

Beträffande verkan därav, att nämnden icke sist å tredje dagen före nämnda dag fattat formellt beslut i ärendet, synes mig denna icke böra bliva, att, såsom i nu gällande lag för motsvarande fall stadgas, samtycke till uppsägningen ändock skulle anses lämnat. En sådan regel torde icke stå i god överensstämmelse med förslaget 8 § femte momentet. Däremot skall enligt förslaget berörda omständighet medföra, att tillstånd till uppsägningen anses förvägrat, en regel, som icke torde vara ägnad att ingiva betänkligheter.

En särskild föreskrift har införts beträffande framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen. I detta fall skulle det nämligen vara förenat med allvarlig olägenhet för husägaren att behöva ingiva sådan framställning redan före den dag, då han sist äger verkställa uppsägning, medan å andra sidan hyresgästen skäligen kan vara tillfredsställd med att få frågan avgjord så snart efter denna dag, som det är hyresnämnden möjligt att besluta i ärendet.

Fjärde momentet av 8 § utgör i första punkten en konsekvens av 8 § 4 mom. det i 6 § andra momentet föreslagna stadgandet, medan åter andra punkten, såsom redan i det föregående angivits, avser att försvaga de anmärkningar, som ur fastighetskreditens synpunkt kunde framställas gentemot den föreslagna regeln, att hyresnämnds samtycke skall erfordras även till sådan uppsägning, som enligt 133 § utsökningslagen må verkställas av köpare, som å exekutiv auktion inropat fastighet utan förbehåll om hyresrätts bestånd.

För de fall, då hyresnämnd meddelat samtycke till uppsägning 8 § 5 mom. uteslutande på den grund, att nämnden funnit hyresvärdens anspråk på förbättrade hyresvillkor berättigat, synes det vara av vikt, att hyresgästen beredes företrädesrätt att med den av hyresnämnden fastställda ändringen i hyresvillkoren förnya hyresavtalet. Femte momentet av 8 § avser att åvägabringa en sådan företrädesrätt.

- 8 § 6 mom. Den i första momentet av 8 § givna regeln, att uppsägning skall vara utan verkan, med mindre hyresnämnden lämnat sitt samtycke till densamma eller vissa andra förhållanden föreligga, vilka icke kunna av hyresvärden framtvingas, synes erfordra den tilläggsbestämmelsen, att hyresavtalet dock icke under några förhållanden skall genom hyresnämndens underlåtenhet att lämna sådant samtycke anses förlängt för längre tid än varje gång högst ett år. Bestämmelse härom har intagits i 8 § sjätte momentet.
- 8 § 7 och 8 mom. 8 § sjunde och åttonde momenten överensstämmer med den nu gällande lagens 8 § andra och tredje styckena. I åttonde momentet har ordet »bostad» utbytts mot ordet »lägenhet».
- 9 § 1 mom. 9 § första momentet motsvarar den nu gällande lagens 9 §. Hänvisningen till 7 § har dock borttagits, varjämte stadgandet omformulerats så, att även sådana lägenheter, som den 25 maj 1917 eller tidigare tagits i bruk på annat sätt än genom uthyrning, skola underkastas lagens bestämmelser.
- 9 § 2 mom. Andra momentet av 9 § har jag redan i det föregående motiverat. Framhållas må, att de i förevarande moment omförmälda lägenheter icke äro undantagna från tillämpligheten av lagen, utan endast av dess 6 och 8 §§.
- 10 §. I 10 § har icke någon annan ändring skett än att i första och tredje momenten även förutvarande ägare av fastighet ålagts att på hyresnämnds begäran inställa sig inför nämnden och lämna av nämnden önskade upplysningar, varjämte i tredje momentet en mindre, förtydligande ändring vidtagits.
- 11 § 1—3 mom. Första, andra och tredje momenten av 11 § äro ordagrant likalydande med motsvarande stycken av den nu gällande lagens 11 §.
- 11 § 4 mom. Fjärde momentet av 11 § är däremot nytt. Det avser dels att komplettera de bestämmelser i den gällande lagens 11 §, vilka tillkommit för att förhindra, att någon i dessa tider av bostadsknapphet utan skäligen anledning utvidgar sin bostadslägenhet, dels att bereda hyresnämnderna möjlighet att reglera de icke sällsynta fall, då våningar förhyras i ändamål att genom uthyrning i andra hand bereda vinst.
- 11 § 5—6 mom. Femte och sjätte momenten av 11 § motsvara utan saklig ändring fjärde och femte styckena i 11 § av nu gällande lag.
- 12—13 §. Likaså äro 12 och 13 §§ i sak oförändrade.

Första momentet av 14 § motsvarar 14 § av nu gällande lag. Det ^{14 § 1 mom.} däri stadgade straffansvaret har emellertid, såsom redan antytts, utsträckts till det fall, att hyresvärden under den i momentet angivna förutsättning av annan än hyresgäst eller hyressökande, såsom exempelvis av en mellanhand, fordrar eller mottager vederlag till belopp, som överstiger den av hyresnämnd fastställda hyran. Det torde icke behöva uttryckligen angivas, att det för straffansvar icke erfordras, att det av hyresgästen, respektive hyressökanden, eller mellanhanden var för sig betingade eller betalade vederlaget överstiger den fastställda hyran, utan att det är tillräckligt, att den gottgörelse, som hyresvärden sammanlagt betingat sig eller mottagit för upplåtelsen, överstiger den fastställda hyrans belopp.

Dessutom har i paragrafen såsom andra moment införts en ny straff- ^{14 § 2 mom.} bestämmelse för att motverka sådana avtal, varigenom hyresgästs rätt att påfordra hyresnämnds prövning av avtalat hyresbelopp ävensom av uppsägning kunde om ej rättsligen, så dock faktiskt försvagas.

Slutligen har i tredje momentet införts straffansvar för ännu en ^{14 § 3 mom.} grupp i den nu gällande lagen icke straffbelagda handlingar, vilka synas hava blivit synnerligen vanliga såsom försök att kringgå lagen och vilkas stävjande, såsom redan framhållits, synes utgöra ett allvarligt önskemål. Det är önskvärt, att vederbörande hyresnämnd, när behov av den förevarande straffbestämmelsens tillämplighet inom området anses föreligga, efter samråd med representanter för den lojala bostadsförmedlingen inom orten till Kungl. Maj:t ingiver förslag till taxa för hyresförmedling inom området. Vid upprättande av förslag till dylik taxa bör man givetvis taga all hänsyn till de i orten vid lojal hyresförmedling brukliga provisionsbeloppen.

15 § innehåller dels i sitt första moment en skärpning av de i ^{15 §.} den nu gällande 15 § stadgade straffsatserna, dels i sitt andra moment en ny straffbestämmelse, vilken ansetts erforderlig med hänsyn till det i 11 § fjärde momentet upptagna stadgandet.

I 16—20 §§ föreslås icke någon saklig ändring. ^{16—20 §§.}

Vad slutligen beträffar övergångsbestämmelserna, ansluta sig dessa till det av socialstyrelsen och bostadskommissionen härutinnan avgivna förslaget. Någon särskild bestämmelse med anledning av förslagets 8 § tredje momentet synes ej erfordras i betraktande av föreskriften, att en ansökan om samtycke till uppsägning, ehuru för sent ingiven, skall upptagas, när särskilda skäl därtill föranleda.» ^{Övergångsbestämmelserna.}

Föredragande departementschefen uppläste därefter det omarbetade lagförslaget, av den lydelse bilagan B vid detta protokoll utvisar, samt hemställde, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte för det i 87 § regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdade hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen lämna bifall.

Ur protokollet:

Henry Lindberg.

*Bilaga A.**Stockholm den 15 februari 1918.**Till**Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.*

Enligt gällande bestämmelser skall lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. med undantag av vissa särskilda stadganden upphöra att gälla den 1 oktober innevarande år. Om också lagens direkta verkningar komma att sträcka sig framåt i tiden och att i regel omfatta jämväl hyresåret 1 oktober 1918—30 september 1919, lär det vara av behovet påkallat att redan under innevarande år upptaga till omprövning frågan, huruvida icke lagen bör prolongeras för ytterligare viss tid. Bostadskommissionen och socialstyrelsen, vilka under fjolåret efter gemensamma överläggningar i sin den 4 april dagtecknade skrivelse till statsrådet och chefen för kungl. civildepartementet ingåvo det förslag till en dylik lagstiftning, som av statsmakterna sedermera i huvudsak godkändes och antogs, hava även under innevarande år ansett sig böra gemensamt upptaga nämnda fråga till behandling. I samband härmed har upptagits frågan om den revision av olika bestämmelser, som under förutsättning av lagstiftningens förlängda giltighet synts böra ifrågakomma.

I cirkulärskrivelse den 28 december 1917 anmodade herr statsrådet Konungens befallningshavande i samtliga län att snarast möjligt från vederbörande myndigheter och hyresnämnder inhämta yttranden angående lämpligheten av hyresstegringslagens prolongation samt rörande de särskilda önskemål, som gjort sig gällande med avseende på lagens innehåll. Sedan dylika yttranden inkommit från såväl Konungens samtliga befallningshavande som från ett flertal magistrater, hyresnämnder, byggnadsnämnder m. fl. samt stadsfullmäktige i ett stort antal städer, hava dessa yttranden under det förberedande arbetet ställts till kommissionens och styrelsens förfogande. Vidare må framhållas, att svenska stadsförbundet genom sin kommunala centralbyrå under hösten 1917 föranstaltat om en enquête bland ordförandena i rikets hyresnämnder, varvid dessa anmodats att enligt ett särskilt upprättat formulär meddela sina erfarenheter om lagens tillämpning och praktiska betydelse samt att uttala sin uppfattning om behovet av lagens förlängda giltighet och en i samband därmed stående revision av dess bestämmelser. Svar å denna enquête hava inkommit från ordförandena i flertalet av rikets hyresnämnder och sedermera bearbetats inom byrån samt i januari 1918 av trycket utgivits under titeln »Hyresstegringslagen och dess tillämpning». Jämväl har stadsförbundets bostadsråd beretts tillfälle att yttra sig angående förevarande spörsmål. Slutligen hava ordförandena i Stockholms stads hyresnämnder den 29 november 1917 till Konungen ingivit en underdånig skrift i ämnet. Kommissionen och styrelsen hava tagit del av samtliga här omförmälda handlingar, vilka utgjort ett värdefullt underlag för bedömning av föreliggande frågor.

I överensstämmelse med den av Konungens befallningshavandes och övriga myndigheters liksom ock hyresnämndsordförandenas med stor enstämmighet uttalade uppfattning, anse sig bostadskommissionen och socialstyrelsen obetingat böra förorda, att giltighetstiden för ifrågavarande lagstiftning utsträcker åtminstone över ytterligare ett hyresår. Skälen härtill torde ligga i öppen dag. De utomordentliga förhållanden, som under år 1917 föranledde lagens tillkomst och för vilka kommissionen och styrelsen i sitt då avgivna förslag lämnat en utförlig redogörelse, fortfara alltjämt. Någon lindring i de svåra förhållandena på bostadsmarknaden har ingalunda av andra orsaker kunnat ernås under den tid, som förflutit efter lagens tillkomst, utan hava dessa förhållanden snarare än ytterligare förvärrats. Visserligen har det lyckats att med tillhjälp av det vid 1917 års riksdag beviljade anslaget å fyra miljoner kronor samt kommuners och enskildas uppoffringar hålla en allmännyttig byggnadsverksamhet vid liv. Denna har emellertid varit inskränkt till att endast nödortfigt

avvärja en ren bostadsnöd och har i intet fall kunnat medföra en verklig förbättring av fjolårets bostadsförhållanden. Härtill kommer, att all enskild byggnadsverksamhet numera starkt nedgått och nästan fullständigt avstannat, för så vitt den rör produktionen av smålägenheter. Även om folkökningen i rikets städer under år 1917 enligt tillgängliga preliminära uppgifter i allmänhet varit ringa och på sina håll så gott som upphört, har denna omständighet i och för sig givetvis endast förhindrat en än ytterligare ökning av men ingalunda förminskat den disproportion mellan tillgång och efterfrågan på hyreslägenheter, som under fjolåret framträdde på hyresmarknaden. Att krisen, såsom exempelvis fallet varit i de norrländska gruvsamhällena, framkallat en så stark utflyttning, att en fullständig omkastning skett i hyresförhållandena, hör till de rena undantagen. Marknadsläget är sålunda å flertalet större orter alltjämt av den beskaffenhet, att farhågorna för dess utnyttjande i oskäligt vinstsyfte måste anses välgrundade, så framt icke åtgärder från statens sida vidtagas i syfte att även i fortsättningen reglerande ingripa.

Emellertid anse sig bostadskommissionen och socialstyrelsen icke kunna underlåta att under innevarande år ännu starkare än under fjolåret betona vissa betänkliga verkningar, som i längden måste bli en följd av ifrågavarande starka ingripande i enskildas förfoganderätt över deras egendom. Härvid kommer, vad det aktuella läget beträffar, icke i betraktande lagens inflytande på byggnadsverksamheten. Hela byggnadsindustrien torde nämligen för närvarande vara begränsad av helt andra faktorer, som ej äga samband med den statliga regleringen av fastigheternas hyresavkastning. Men om också i åtskilliga fall de från fastighetsägarhåll framförda klagomålen över lagens förmenta hårdhet mot en viss samhällsklass måste anses obefogade, särskilt med hänsyn till de mot vissa andra samhällsklasser vidtagna liknande prisregleringsåtgärderna, kan det dock icke förnekas, att om giltighetstiden för ifrågavarande lagstiftning utsträcker alltför länge, den måste framkalla en för bostadsfrågans lösning ogynnsam depression å fastighetsmarknaden. Härigenom minskas också utsikterna för att fastighetsmarknaden framdeles, när byggnadsverksamheten åter kan påbörjas, skall äga förmåga att draga till sig det värdefulla kapital, som söker en måttlig men jämn och säker avkastning.

Det har därför synts nödvändigt, att redan under nu rådande förhållanden, samtidigt med frågan om lagstiftningens förlängda giltighet, jämväl taga hänsyn till frågan om dess framtida avveckling. Även om det nuvarande läget otvetydigt är sådant, att det kräver en prolongation av lagen, så kan dess avveckling, i motsats mot exempelvis upphävandet av

maximipris på olika nödvändiga förbrukningsartiklar, icke ske omedelbart. I första rummet kan lagen ej såsom ett maximipris fastställas att gälla tillsvidare utan måste gälla till en viss dag. Vidare fastställes hyra enligt lagen likaledes för viss tid, vanligen ett helt år, och därtill enligt nu gällande bestämmelser, för en tid, som omfattar ända till ett helt år efter det lagen upphört att gälla. Lagens verkningar komma sålunda alltid att sträcka sig långt framåt under tider, då förhållandena icke på förhand kunna överblickas. Slutligen bör uppmärksammas, att i framtiden en viss växelverkan kommer att äga rum mellan lagen och den faktor, som skall utjämna disproportionen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden och så att säga ersätta lagens prisreglerande inflytande, nämligen byggnadsverksamheten. Uppenbarligen är det sålunda av den största betydelse, att lagen icke, uteslutande med hänsyn till det aktuella läget, erhåller en sådan form, att man för framtiden binder sig för dess prolongation under längre tid, än vad dåvarande förhållanden eljest skulle påkalla.

I stort sett synes lagen hava varit lyckligt avfattad och synnerligen väl motsvarat sin uppgift. I allmänhet hava kommissionen och socialstyrelsen funnit sig kunna förorda, att lagens bestämmelser, i huvudsak oförändrade, givas förlängd giltighet. Det från olika håll framförda förslaget, att lagens tillämplighet skulle principiellt utvidgas, nämligen till att omfatta även hyresavtal om möblerade lägenheter, har ej syntts kunna förordas. I främsta rummet bör i sådant hänseende framhållas de svårigheter, som härvid ofta skulle uppstå på grund av att dylika avtal merendels innefatta även andra förmåner än själva lägenhetsupplåtelsen. Vidare skulle en dylik utvidgning i väsentlig grad öka nämndernas flerstädes redan förut stora arbetsbörd. Det torde därför hellre kunna ifrågasättas, huruvida icke i dylika fall ett oskäligt utnyttjande av bostadsnöden borde bedömas enligt den allmänna ockerlagstiftningen, som för närvarande är underkastad revision. De förändringar av något mera principiell innebörd, som här äro föreslagna, beröra huvudsakligen hyresprisbildningen, för så vitt denna regleras genom hyresnämndsinstitutionen.

Enligt förslaget skola sålunda beträffande särskilda, närmare angivna hyresavtal hyresstegringar intill en viss angiven procentsats undandragas hyresnämndernas prövning, så att hyresprisbildningen intill denna gräns kommer att försiggå fritt. Redan i sin till det tidigare lagförslaget fogade skrivelse den 4 april 1917 framhöllo bostadskommissionen och socialstyrelsen, att förslaget uppenbarligen ej avsåg att generellt förhindra hyresstegringen. Givetvis borde sålunda en hyresstegring, som oberoende av den pågående krisen kunde hava ansetts normal och nödvändig,

ej genom nämndernas åtgörande förhindras. Det ligger vidare i öppen dag, att hyresprisbildningen ej kan förbliva oberörd av penningvärdets fall. Dock lärer detta, sådant det kommer till uttryck i vissa, delvis av övergående orsaker påverkade prisindices, ej få göras bestämmande för prövning av skäligen hyra. Å andra sidan synes det oberättigat, att ersättning för hyresupplåtelse skall på fastighetsägarnas bekostnad hållas kvar vid en alltför starkt sjunkande kvot av hyresgästernas inkomster.

Om sålunda en allmän hyresstegring redan ur dessa synpunkter synes fullt befogad, lärer den därjämte med hänsyn till den framtida bostadsproduktionen vara oavvisligt nödvändig. Visserligen är det ogörligt att närmare förutsäga de byggnadskostnader, som komma att bliva rådande efter krisen. Liksom man dock med största grad av sannolikhet tyckes kunna förvänta, att dessa komma att sjunka ned under den nuvarande abnormt höga nivån, lärer det å andra sidan ej kunna betvivlas, att de komma att betydligt överstiga dem, som voro gällande före krisen. Såsom förhållandena utvecklats sig, torde det emellertid ej för bedömande av den blivande hyresnivån vara av behovet påkallat att söka tillnärmelsevis uppskatta de blivande byggnadskostnaderna. Man torde nämligen med ganska stor säkerhet kunna utgå ifrån, att dessas stegring, från krisens början räknat, alltid kommer att bliva större än den motsvarande höjningen av den allmänna hyresnivån. En fullständig anpassning av hyresnivån efter byggnadskostnaderna vid krisens slut skulle sannolikt ej komma att inträda, ens om någon statlig reglering av hyrorna aldrig genomförts. Ej heller torde en sådan vara av behovet påkallad. Erfarenheterna från normala tider utvisa nämligen, att hyrorna i nybyggda fastigheter på grund av lägenheternas större begärlighet merendels kunna sättas ganska avsevärt mycket högre än i äldre fastigheter. Denna så att säga elasticitet i hyresnivån är emellertid begränsad till sin räckvidd och av övergående natur. Man torde därför obetingat böra räkna med en hyresnivå, vilken åtminstone i någon mån är anpassad efter byggnadskostnaderna, såsom en ovillkorlig förutsättning för ett återupptagande av byggnadsverksamheten.

Det är givetvis knappast möjligt att fastställa en för hela riket avpassad, generell procentsats för hyresförhöjning, vilken å ena sidan tillgodoser de berättigade fastighetsägarintressena liksom ock det allmännas intresse av byggnadsverksamhetens återupptagande, men som å andra sidan icke möjliggör eller rent av frammanar en ur sociala synpunkter vådlig stegring av hyresnivån. Redan i 1917 års förslag ansågo sig bostadskommisionen och socialstyrelsen böra tillstyrka, att en allmän höjning av hyresnivån på 15 procent av hyrorna från tiden närmast före den 1 oktober

1915 i viss mån borde legaliseras. Genom utfärdande av bestämmelserna i 7 § intog Kungl. Maj:t med riksdagens bifall samma ståndpunkt, ehuru den föreslagna procentsatsen sänktes från 15 till 10. Kommissionen och socialstyrelsen hava denna gång ej ansett sig böra frånträda sin under fjolåret hävdade uppfattning om storleken av ifrågavarande procentsats. I stället hava ytterligare omständigheter tillkommit, som snarare äro ägnade att under nuvarande förhållanden ytterligare stärka densamma. Närmast kommer härvid i betraktande, att av socialstyrelsen verkställda undersökningar giva vid handen, att den genomsnittliga hyresökningen från hyresåret 1914/15 till hyresåret 1917/18 i till och med september månad 1917 hyresreglerade lägenheter om högst fem rum och kök (utan centralvärme) utgjort 13 procent, varav 9 procent komma på den tid, då prisbildningen varit underkastad hyresnämndernas kontroll. Då en ytterligare ökning torde vara att förvänta under hyresåret 1918/19, lärer en generellt medgiven hyresökning av 15 procent för samma hyresår ingalunda kunna betraktas såsom oskälig.

Enligt förslaget skall den tillättna hyresstegringen å 15 procent i likhet med vad fallet var beträffande den av bostadskommissionen och socialstyrelsen år 1917 förordade liknande gränsen för under vissa villkor utsökbar hyra, endast avse lägenhet, som varit uttyrd för tid före den 1 oktober 1915, samt beräknas med utgångspunkt från därvid senast gällande hyra. Utgångshyran blir sålunda i allmänhet den, som gällde 1 oktober 1914—30 september 1915. Härtill kommer, att hyresökningen under åren 1910—1914 varit jämförelsevis obetydlig. Den föreslagna hyresökningen av 15 procent kommer sålunda i stort sett att avse hela perioden från 1910 ända fram till 1920. Det torde kunna ifrågasättas, om ej en genomsnittlig hyresförhöjning av denna storlek, åtminstone i större städer och industrisamhällen, skulle ägt rum och ansetts såsom fullt normal, även om krisen ej inträffat. Den föreslagna gränsen kan sålunda väl motiveras utan ett tillgripande av en så svårberäknad faktor som penningvärdets fall. Att sistnämnda faktor icke varit vägledande vid fastställande av ifrågavarande procentsats torde jämväl framgå därav, att densamma endast utgör en ringa bråkdel av den, med vilken för närvarande andra priser, exempelvis för livsmedel, hava stegrats under krisen.

Det bör därför betonas, att den föreslagna procentsatsen ingalunda är att anse såsom en maximigräns för skälig hyresstegring. Nämnderna böra sålunda i den väsentligen av lämplighetshänsyn fixerade för hela riket gällande procentuella gränsen ej tro sig finna ett stöd varken för att undandraga sig den individuella prövningen av hyra eller för att vid

sådan prövning anse hyresstegringar utöver denna gräns såsom obetingat oskäligen.

Det skulle kunna ifrågasättas, om icke en dylik frihet från nämndernas hyresreglerande inflytande inom den föreslagna ramen skulle locka hyresvärdarna att till det yttersta utnyttja denna frihet. Ett dylikt utnyttjande omöjliggöres givetvis på orter med tillräcklig bostadstillgång genom själva marknadsläget. Å andra orter däremot, där bostadsknapphet råder, lär det vara de i sina anspråk måttligaste hyresvärdarna, vilka icke redan sökt och lyckats driva upp sina hyror till sagda gräns, som skulle komma i åtnjutande av ifrågavarande frihet. Man torde följaktligen kunna förmoda, att dessa även med den medgivna friheten skola veta att iakttaga en viss måttfullhet i sina anspråk, liksom det även synes riktigt, att just dessa så långt som möjligt frigöras från beroende av lagstiftningsåtgärder, vilka i viss mån hava karaktären av en ockerlag.

Med den ifrågavarande bestämmelsen har man vidare sökt vinna ett syfte, som delvis varit avsett med stadgandena i 7 § av den nu gällande lagen, nämligen att få en del hyresförhöjningar att så att säga löpa utan vidare utan att sålunda behöva dragas under prövning av hyresnämnderna, vilkas arbetsbörd ändock, åtminstone i de större städerna, är synnerligen betungande. Det synes ock vara anledning antaga, att hyresvärdarna såvitt möjligt skola nöja sig med en hyresförhöjning inom den föreslagna gränsen. Begäres emellertid förhöjning, överstigande denna gräns, och fallet drages under hyresnämndens prövning bör denna äga fri prövningsrätt och sålunda vara berättigad att, därest omständigheterna därtill föranleda, nedsätta hyran under 15 procentgränsen. Givetvis kommer härigenom ett ganska starkt tryck att utövas på hyresvärdarna att icke utan verkligt giltiga skäl gå utöver meranämnda gräns.

Den nu gällande lagen riktar sig, såsom framgår av motiven till densamma, uteslutande mot oskäligen hyresstegringar. Detta syfte med lagen torde emellertid hyresnämnderna i allmänhet icke tillräckligt beaktat. I allt fall har nämndernas verksamhet så småningom utvecklats sig till en mera allmän reglering av förekommande hyresförhöjningar, varvid smärre hyresjusteringar verkställts även i fall, där den fordrade hyresförhöjningen ingalunda kunnat betecknas såsom oskäligen. Genom här föreslagna, ändrade bestämmelser i fråga om hyresregleringen lära emellertid dylika smärre justeringar i allmänhet komma att förebyggas och lagens verkliga innebörd mera betonas.

De ord, som i lagen (6 §) angiva normerna för nämnderna vid fastställande av skäligen hyra, nämligen »hänsyn till höjda räntor för in-

teknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt», hava i förslaget ersatts med orden »hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt». Denna ändring avser att i viss mån legalisera det av nämnderna redan i stor utsträckning tillämpade förfaringsättet att basera prövningen av skälig hyra i första hand på en efter verkställd besiktning gjord uppskattning av lägenhetens verkliga hyresvärde. Ett allt för stort hänsyntagande till själva utgiftsökningen för fastigheten vid utmätande av hyresbeloppet lär ej i längden kunna utan skada upprätthållas. Följden härav måste nämligen så småningom bliva, att lägenheter i fastigheter med en klokt och i all synnerhet beträffande den intecknade gälden med förutseende ordnad ekonomi komma att betinga en lägre hyra än lägenheter, vilkas ägare icke förstått att eller velat vidtaga härtill erforderliga anstalter. Uppenbarligen innebär ett sådant upprätthållande av olika hyresnivåer i längden en premiering av de mindre önskvärda fastighetsägarelementen. Härtill kommer, att fastighetsägare, vilkas ekonomisering av deras fastigheter synbarligen kunnat betecknas såsom osund, exempelvis på grund av placering av synnerligen högt belägna inteckningar i rena ockrarhänder, ansett sig kunna ur de gällande bestämmelserna utläsa en obetingad rätt att under alla förhållanden tillerkännas matematiskt full ersättning för de utgifter, som föranletts härav.

Förslaget upptager vidare den bestämmelsen, att hyresnämnd skall äga rätt att tillerkänna hyresvärd höjd ersättning för tillhandahållande av värme och varmvatten, då fråga är om fleråriga hyresavtal. Genom de på grund av krisen till det flerdubbla stegrade bränsleprisen hava fastighetsägarna i dylika fall lidit betydande förluster. Då en sådan ersättning enligt gällande lag, ehuru påtagligt befogad, icke kan tilldömas hyresvärden, har det synts lämpligt, att i likhet med vad som gjorts exempelvis i Danmark, inom den förevarande lagstiftningens ram, som förnämligast går ut på att skapa ett skydd för hyresgästerna, öppna en möjlighet att avlägsna en hyresvärdarna drabbande uppenbar obillighet. De betänkligheter, som till äventyrs kunna hysas mot en sådan bestämmelse, hävas till väsentlig del av tvenne omständigheter. Dels är nämligen prövningen av skälig hyra i dylika fall ej överlämnad åt hyresvärdens godtycke utan åt ett kvalificerat offentligt organ, dels torde det huvudsakligen vara välsituerade hyresgäster, som ingått avtal av ifrågavarande slag. Emellertid har det synts lämpligt, att hyresgäst, som på detta sätt erhåller sin avtalade hyra förhöjd, medgives rätt att inom viss tid upp-

säga hyresavtalet. Ur hyresvärdens synpunkt lär denna rättighet icke medföra någon nämnvärd risk, enär lägenheter av ifrågavarande beskaffenhet med lätthet torde kunna utan förlust omedelbart uthyras till annan person. Av den föreslagna formuleringen torde vidare framgå, att nämnden i dylika fall skall fastställa ersättningen för värme, och eventuellt för varmvatten, enbart för sig, och att det endast är denna, som kan bli föremål för nämndens prövning och förhöjning. Däremot kan hyran för själva lägenheten icke av nämnden ökas, även om den i jämförelse med den vid regleringen vanliga hyresnivån till äventyrs kan befinnas vara relativt låg.

Såsom allmän regel stadgas i förslaget, att hyresnämnds prövning ej må avse hyresbelopp, som erlagts eller till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering till nämnden gjorts, eller där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då ärendet slutligen avgöres. Detta stadgande är avsett att utgöra en form av preklusionstid för rätten att hos hyresnämnd göra framställning om hyresreglering, för att icke frågan om hyresbeloppets storlek under längre tid skall hållas svävande. Tydligen kommer ett sådant stadgande att medföra, att hyresgäst, som önskar få sin hyra reglerad av hyresnämnd, låter sig angeläget vara att redan före den första hyresbetalningen göra framställning därom.

Beträffande tidpunkten för de nu föreslagna ändringarnas ikraftträdande hava bostadskommissionen och socialstyrelsen ansett det vara av synnerlig vikt, att de nya grunderna för nämndernas hyresreglerande verksamhet erhålla giltighet snarast möjligt, så att berörda grunder i största utsträckning bliva normerande redan för hyresåret 1918/19. I annat fall lära desamma förlora en stor del av sin betydelse. Den nuvarande lagen av den 25 maj 1917 gäller till den 1 oktober 1918, och det kan givetvis synas naturligt, att den nya lagen tager vid omedelbart efter förstnämnda lags upphörande. Ett sådant förfaringsätt lär emellertid medföra betydande olägenheter ifråga om hyresregleringen för hyresåret 1918/19. Med avseende härå må sålunda erinras, att hyresnämnderna i Stockholm och även på vissa andra håll, där hyresstegringar förekommit i större omfattning, till följd av den stora anhopningen av ärenden, icke medhunno att slutföra regleringsarbetet för innevarande hyresår förrän mot slutet av år 1917. Då det ej är uteslutet, att nämndernas arbete kommer att gestalta sig på i huvudsak samma sätt även i år, skulle sålunda, därest den nya lagen trädde i kraft den 1 nästkommande oktober, på angivna orter sannolikt ungefär hälften av

samtliga hyror för hyresåret 1918/19 komma att utmätas enligt nu gällande grunder och andra hälften efter de nya grunderna, en eventualitet, som givetvis bör om möjligt förebyggas. Det torde likväl, även om den nya lagen träder i kraft, exempelvis under april eller maj månad, icke kunna helt undvikas, att i fall, då uppsägningstiden är bestämd till sex månader, en del uppsägnings- och regleringsbeslut, avseende hyresåret 1918/19 hinna fattas, innan den nya lagen blir gällande. Emellertid synas olägenheterna för sådant fall icke tillnärmelsevis bliva så stora, som om lagen skulle träda i kraft först den 1 nästkommande oktober.

Slutligen må i förevarande avseende tilläggas, att det jämväl synes vara av vikt, att såväl de nya uppsägningsbestämmelserna i 8 § som de nya stadgandena i 11 § angående förbud att samtidigt förhyra flera bostadslägenheter samt angående tvångsuthyrning av bostadslägenheter bliva gällande så snart som möjligt.

I övrigt hänvisas beträffande de särskilda paragraferna till nedanstående specialmotivering.

*Special-
motivering.*

1 §. Vid avgivande av förslag till den nu gällande lagen hade bostadskommissionen och socialstyrelsen förordat, att lagen skulle äga omedelbar tillämpning i städer, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 15,000. På förslag av lagutskottet beslöts däremot av statsmakterna, att lagens omedelbara tillämplighet skulle utsträckas till städer, köpingar och municipalsamhällen med en mantalsskriven folkmängd vid nyssnämnda tidpunkt av endast 5,000. Kommissionen och socialstyrelsen äro i enlighet med deras under föregående år hävdade ståndpunkt tveksamma, huruvida ej bestämmelserna i paragrafens andra stycke i och för sig skulle vara tillräckliga att tillförsäkra alla dessa mindre städer och samhällen, där bostadsförhållandena det påkalla, lagens tillämplighet. De erfarenheter, som hittills vunnits giva också vid handen, att hyresnämndsinstitutionens införande på flera håll icke varit av rådande förhållanden motiverad. Sålunda har t. o. m. förekommit, att hyresnämnd hittills icke handlagt ett enda ärende. Emellertid har det ej syntts lämpligt att förorda, att vissa mindre orter, där lagen för närvarande tillämpas, genom en allmän föreskrift nu skulle ställas utanför dess tillämplighetsområde. För att lagen dock ej skall behöva tillämpas inom områden, där sådana missförhållanden, som lagen är avsedd att förebygga, icke äro förhanden, har i stället föreslagits, att Konungen efter gjord framställning från de lokala myndigheterna må kunna för viss ort medgiva undantag från bestämmelsen om lagens till-

lämplighet. Den kvalificerade majoritet, som enligt förslaget föreskrives för beslut om sådan framställning, torde utgöra en garanti för, att lagens obehövlighet inom området blivit tillfyllest ådagalagd. Bestämmelsen härom har givits sådan avfattning, att något tillägg till kommunal-lagarnas stadganden om kvalificerad majoritet för vissa beslut ej är nödvändig.

2 §. Det har i åtskilliga fall visat sig förenat med svårigheter att få hyresnämnd fulltalig, vilket emellertid enligt 3 §, andra stycket, erfordras för beslutförhet. För avhjälpande av denna olägenhet har från vissa håll gjorts gällande det önskemålet, att nämnden skulle vara beslutför, när ordföranden och minst tre ledamöter äro tillstädes och samtliga de närvarande om beslutet ense. Emellertid skulle ett sådant medgivande självfallet kunna i betänklig grad äventyra den allsidiga prövning, som genom nämndernas sammansättning åsyftas, varförutom må framhållas, att härigenom ett i allmän lag stadgat villkor för skiljenämnds beslutförhet skulle komma att åsidosättas. Bostadskommisionen och socialstyrelsen hava därför i stället föreslagit viss ändring av gällande bestämmelser om suppleanter för ordförande och ledamöter, avseende att övervinna de nuvarande svårigheterna att erhålla fulltalig nämnd. I andra stycket hava sålunda orden »För envar av dem skall finnas suppleant» ersatts med orden »För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter till minst samma antal». Den föreslagna ändringen går närmast ut på att ställa lagligheten av det på vissa håll redan tillämpade förfarings-sättet att utse suppleanter till större antal än ordförande och ledamöter utom all tvekan. Vidare avser bestämmelsen att möjliggöra, att suppleanterna icke nödvändigt behöva utses för viss ledamot i annan mån, än att nämnden även vid suppleanters inkallande erhåller den sammansättning i fråga om de närvarandes kvalifikationer, som i tredje stycket av denna paragraf är föreskrivet. Sålunda kommer intet hinder att föreligga, exempelvis för att båda suppleanterna för fastighetsägarrepresentanterna inom nämnden skola kunna ersätta vilken som helst av dessa. Beträffande de båda hyresgästsrepresentanterna kan emellertid icke obetingat givas samma föreskrift på grund därav, att åtminstone den ena skall äga särskild sakkunskap ifråga om de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden. Genom nämnda och vissa andra, i fjärde stycket gjorda smärre ändringsförslag torde det emellertid vara öppnat en utväg att undgå även de olägenheter, som på grund härav kunna uppstå för ernående av fulltalig nämnd. Dessa olägenheter kunna nämligen förebyggas på det sättet, antingen att till suppleanter för hyresgästsrepresentanterna utses personer, som båda äga sådan kannedom, eller

ock att för ifrågavarande särskilt kvalificerade ledamot utses minst två suppleanter.

Redan om suppleanterna för nämndens ledamöter på ovan angivet sätt utses parvis, torde det i regel vara tillfyllest sörjt för att vid sammanträdena ernå fulltalig nämnd. Tillsättande av ett större antal suppleanter för ledamöterna än fyra eller högst fem lär ej böra förordas såsom regel. Det torde nämligen i annat fall kunna inträffa, att vissa suppleanter inkallas högst sällan, och att sålunda nämnden understundom kan komma att bestå av personer, vilka sakna den erfarenhet på området, som oftare inkallade ledamöter och suppleanter förvärva.

3 §. På grund av den enligt förslaget helt och hållet ändrade innebörden av bestämmelserna i 7 § har vad i 3 § stadgas om jäv mot nämndens ordförande och ledamöter ansetts böra gälla jämväl sådant ärende, som avses i förstnämnda paragraf.

Hyresnämnds beslut kunna ej överklagas med undantag för det fall, som i 11 § omförmäles. Utan tvivel kunna starka principiella skäl anföras för, att hyresnämnds beslut allmänt skulle kunna överklagas, och det torde vara ägnat att ingiva viss betänklighet, att så icke är fallet. Jämväl lär detta bidraga till att göra lagen mindre populär bland fastighetsägarna, där också röster höjts för en ändring av berörda förhållanden. Bostadskommissionen och socialstyrelsen hava tagit denna fråga under övervägande men hava av vägande praktiska skäl ej ansett sig böra i sitt förslag förorda en ändring uti ifrågavarande hänseende. Det är nämligen uppenbart, att beslut, som grunda sig på en med större konkret sakkunskap, ofta efter besiktning på stället verkställd, allmän skälighetsprövning över huvud taget icke synas ägnade att med ledning endast av fört protokoll rättas av högre myndighet. Vidare skulle ett sådant förfaringssätt betinga en högst vidlyftig protokollsföring, som utan tvivel komme att öka nämndens arbetsbörda i sådan grad, att en fullständig omläggning av dess organisation och arbetssätt bleve nödvändig. Slutligen må ock i förevarande avseende framhållas, att exempelvis uppsägningsärendenas brådskande natur lägga ett absolut hinder i vägen för ett vidlyftigare besvär förfarande. Då det emellertid ej är uteslutet, att beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar kan bliva i avsevärd mån felaktigt, finnes föreskrivet, att nämnden för sådant fall kan förordna om den rättelse, som därav må föranledas. Det lär emellertid kunna förekomma fall, där hyresnämnden jämväl på andra grunder än de sagda finner, att ändring av fattat beslut bör ske. Närmast komma i betraktande sådana fall, där beslut fattats under förutsättning av att vissa prestationer verkställas av endera parten, exem-

pelvis att hyresvärd skall uppvärma lägenhet till viss temperatur eller under viss del av hyresåret eller utföra närmare angivna reparationsarbeten, vilka prestationer dock sedermera ej fullgöras. Det synes även ligga i sakens natur, att hyresvärd, som efter nämndens beslut fått sina omkostnader väsentligt ökade, exempelvis genom inteckningsräntornas höjande eller stegrade bränslepriser, bör äga befogade anspråk på gottgörelse härför. Om ock en omprövning i dylika fall från hyresnämnds sida icke kan med gällande bestämmelser anses utesluten, har dock ett förtydligande härutinnan befunnits lämpligt. I förslaget har därför uttryckligen tillagts, att hyresnämnd äger förordna om rättelse av fattat beslut, jämväl då »omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i väsentligt ändrat läge». Med ledning av denna bestämmelse kan nämnden sålunda vidtaga ändring även i sådana beslut, vilka bort påverkas av omständigheter, vilka vid deras fattande ej voro kända. Det har synts böra särskilt föreskrivas, att ärendet skall vara bragt i ett väsentligt ändrat läge, för att icke framställning om ändring skall göras på grunder av alltför ringa betydelse.

Det är uppenbarligen av stor betydelse, att riktigheten av hyresnämnds protokoll granskas under iakttagande av största möjliga skyndsamhet. I detta syfte finnes i nu gällande lag stadgat, att sådan granskning skall ske senast vid nästa sammanträde. Denna bestämmelse synes emellertid ej hava fullt motsvarat sin uppgift. Det lär nämligen förekomma, å ena sidan att jämförelsevis lång tid hinner förflyta mellan sammanträdena, och å andra sidan att dessa hållas så nära inpå varandra och med så stort antal ärenden, att granskning inom föreskriven tid icke rimligen kan äga rum. Med hänsyn härtill har ifrågavarande bestämmelse synts böra ändras därhän, att riktigheten av protokoll skall granskas »så snart ske kan och senast inom tio dagar». Då det enligt den sålunda föreslagna bestämmelsen icke föreskrives, att granskningen obetingat skall äga rum vid sammanträde, öppnas även möjlighet för nämnden att uppdraga verkställandet av densamma åt ordföranden, antingen ensam eller i förening med någon eller några av nämndens ledamöter.

6 §. Det i första stycket förekommande uttrycket »som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller eljest» avser, att ej blott uthyrning genom hyresvärden direkt till hyresgästen utan även uthyrning i andra hand skall träffas av lagens i det förevarande sammanhanget givna bestämmelser. Då det emellertid visat sig, att innebörden av orden »eller eljest» ej alltid blivit förstådd, hava de i förslaget utbytts mot orden »eller annan», vilka synas otvetydigt giva vid handen den mening, som är avsedd.

Rörande den föreslagna ändringen av normerna för fastställande av hyresbeloppet har en utförlig motivering redan förut lämnats, likaså beträffande andra och tredje stycket i förslaget.

Därutöver må här till en början framhållas, att bostadskommissionen och socialstyrelsen ansett sig böra föreslå en viss ändring av ordalydelsen i första styckets första punkt. Denna ändring är visserligen närmast av rent formell natur, men hava bostadskommissionen och socialstyrelsen icke desto mindre ansett sig böra förorda densamma i syfte, att med själva ordalydelsen av paragrafen tydligare än förut hos nämnderna inskräpa, att deras hyresreglerande verksamhet har till ändamål att förebygga den oskäligen hyresstegringen och sålunda icke bör inrikta sig på smärre justeringar och nedprutningar i hyresbeloppen. Dyliga justeringar kunna nämligen icke anses stå i överensstämmelse med lagens karaktär av ockerlag, varförutom det kan ifrågasättas, om det överhuvud taget är möjligt för nämnderna att med noggrant iakttagande av full rättvisa fastslå ett hyresbelopp som oskäligt men ett annat obetydligt, törhända blott en bråkdel av en procent, lägre såsom skäligt.

Den gällande lagen äger bl. a. tillämpning på hyresavtal med höjd hyra, som träffats under loppet av de sista etthundratjugo dagarna, förrän lagen blivit gällande för det område, där fastigheten ligger. Denna bestämmelse har emellertid syntts kunna saklöst utgå ur förslaget. Berörda från allmänna rättsregler i hög grad avvikande stadgande motive-rades nämligen helt och hållet av förhållandena vid hithörande lagstiftnings första ikraftträdande, och synes det uppenbarligen ej vara lämpligt, att det i fortsättningen bibehålles för de områden, där den nu gällande lagen redan hunnit tillämpas under viss tid. Ej heller för sådana samhällen, som ännu ej sett sig av rådande bostadsförhållanden nödsakade att jämlikt 1 § andra stycket hos Kungl. Maj:t anhålla om lagens tillämplighet för ifrågavarande område, torde en dylik retroaktivt verkande bestämmelse äga någon större betydelse.

Från den i andra stycket av förevarande paragraf föreslagna bestämmelsen, att viss hyresstegring ej må av hyresnämnd upptagas till prövning, äro undantagna sådana fall, där nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala för en reglering av fordrad hyra. Härmed åsyftas främst sådana lägenheter, som under mera normala förhållanden skulle blivit utdömda såsom hälsovådliga, men som nu till följd av den rådande bostadsbristen måste av vederbörande myndigheter tolereras. Uppenbarligen förekommer emellertid jämväl i andra fall uthyrning av så dåliga lägenheter, att även en ringa hyresökning måste betraktas såsom ocker. Vidare avser

bestämmelsen att förebygga, att hyresvärdar på sina håll skulle låta sina fastigheter fullständigt förfalla och icke desto mindre kunna göra anspråk på avsevärd hyresökning. Den föreslagna ordalydelsen torde emellertid tydligt utvisa, att sådana smärre brister, som merendels i någon form kunna påvisas inom snart sagt varje lägenhet, ej kunna utgöra tillräcklig anledning för nämnderna att med åberopande av denna bestämmelse verkställa nedprutning av hyresstegring, som faller inom den här föreslagna gränsen.

Enligt näst sista stycket av den föreslagna paragrafen skall under hyra inbegripas varje vederlag, innebärande ekonomisk fördel, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas. Med denna formulering torde det bliva möjligt att förebygga de försök, som på sina håll lära hava gjorts, i uppenbart syfte att kringgå nu gällande bestämmelser.

Det sista stycket i förslaget har överförts från den nuvarande 7 §, i vilken det med hänsyn till den föreslagna ändrade lydelsen av denna paragraf ej vidare äger sin rätta plats.

7 §. I den nu gällande lagen stadgas, att hyresökningar utöver vissa procentsatser ej mot hyresgästens bestridande äro utsökbara. Dessa bestämmelser avsågo i främsta rummet att förmå hyresvärdarna att själva underställa mera betydande hyresstegringar hyresnämndens prövning. Detta mål torde emellertid hava uppnåtts i endast ett ringa antal fall, ingalunda tillräckligt stort för att i och för sig utgöra ett skäl för bestämmelsernas bibehållande. Vidare ansågs det sannolikt, att hyresvärdarna på grund av dessa bestämmelser självmant skulle moderera sina anspråk på högre hyra, varigenom en minskning av nämndernas arbetsbörda skulle kunna åstadkommas. Genom den här i 6 § föreslagna bestämmelsen, att hyresökningar inom vissa gränser beträffande lägenheter, som före den 1 oktober 1915 voro uthyrda, skola undandragas hyresnämnds prövning, läser sistnämnda syfte, i vad angår dessa lägenheter, hava blivit tillfredsställande tillgodosett. Skulle en viss gräns för utsökbar hyra därjämte stipuleras, borde densamma, om den skulle erhålla en reell innebörd, sättas högre än den i 6 § föreslagna. Härvidlag torde emellertid en viss osäkerhet beträffande storleken av en skäligen hyresökning alltid komma att göra sig gällande. Med stöd av den erfarenhet, som vunnits rörande den nuvarande bestämmelsens tolkning, läser man kunna befara, att denna högre gräns av allmänheten skulle komma att betraktas som norm för skäligen hyresstegring, och att den sålunda till äventyrs komme att locka till hyresförhöjningar i eljest icke planerad eller önskvärd omfattning.

En generell gräns för utsökbar hyra för lägenheter med centralvärme lärer med hänsyn till de osäkra prisförhållandena på bränslemarknaden ej komma att motsvara något praktiskt syfte.

Vad slutligen angår särskild bestämmelse i förevarande avseende för det jämförelsevis ringa antalet lägenheter, som för första gången uthyrts efter den 1 oktober 1915, synes en sådan ej vara av behovet påkallad, utan torde alla hithörande hyresökningar i mån av behov kunna direkt prövas av hyresnämnd, så mycket hellre som de utgångshyror, som här ifrågakomma, ingalunda kunna anses tillsammans bilda en enhetlig normal hyresnivå och sålunda ej heller utgöra lämpligt underlag för en likformig proportionell hyresökning.

På grund av vad sålunda anförts, synas nu gällande bestämmelser, som röra generella gränser för utsökbar hyra, kunna saklöst uteslutas.

För de helt och hållet nya bestämmelser, vilka enligt förslaget böra inrymmas i förevarande paragraf, har motivering förut lämnats. Innehållet av dessa nya bestämmelser torde otvetydigt framgå av den föreslagna formuleringen. Dock bör måhända särskilt betonas, att nämnden ej äger att höja den del av hyresbeloppet, som beräknas skola utgöra ersättning för själva lägenheten, med bortseende från uppvärmnings- och eventuella varmvattensförmåner. Vid handläggning av dylikt ärende måste nämnden till en början söka bedöma, huru hyresbeloppet vid tiden för avtalets ingående fördelade sig på de olika förmånerna, varefter endast den del därav, som på grund av väsentligt stegrade bränsle-kostnader förorsakar hyresvärden oskäligt ökade utgifter, efter nämndens prövning kan gottgöras med förhöjt belopp.

8 §. De tvenne förutsättningar i den nu gällande paragrafen, under vilka uppsägning av hyresavtal om omöblerad lägenhet från hyresvärds sida skall anses giltig jämväl utan hyresnämnds samtycke, hava i förslaget bibehållits i huvudsak oförändrade. I den gällande paragrafen anges den första av dessa båda förutsättningar sålunda, att hyresgästen skriftligen förklarar sig villig att låta avtalet upphöra. Tvekan lär hava uppkommit, huruvida enbart ett undertecknande från hyresgästens sida av gängse uppsägningsklausul skall anses innebära ett sådant godkännande av uppsägningen, som här avses. Av den föreslagna omformuleringen torde tydligt framgå, att ifrågavarande villkor för uppsägningens giltighet är fyllt, först då hyresgästen dels erkänt skedd uppsägning, exempelvis genom undertecknande av sagda klausul, dels ock annorledes och skriftligen ådagalagt sitt fria samtycke till, att avtalet skall upphöra att gälla.

Det har förekommit fall, då hyresvärden låtit hyresgästen träffa avtal om förhyrning av omöblerad lägenhet, avsett att utan uppsägning upphöra att gälla å viss dag, varvid avsikten i många fall synbarligen varit, att avtalet ej skulle komma att träffas av bestämmelserna i 8 § i den gällande lagen. Då ett av lagens viktigaste stadganden sålunda kan förlora den betydelse, som därmed varit avsedd, hava de i andra stycket gjorda tilläggen ansetts av behovet påkallade. Uppenbarligen åligger det hyresnämnd att vid prövning av uppsägning av dylikt för viss tid slutet avtal särskilt taga hänsyn till sådana omständigheter, varav framgår, att hyresvärden vid avtalets ingående ägde giltiga skäl, som han därvid delgivit hyresgästen, att vid den avtalade hyrestidens utgång åter få förfoga över lägenheten.

I tidningspressen har omförmäls, att husägare på sina håll sökt kringgå lagens bestämmelser genom att överlåta tidigare uthyrda eller begagnade lägenheter på en för ändamålet bildad bostadsförening, som sedan skulle försälja desamma till pris, fritt från varje reglering ur de i här ifrågavarande lagstiftning hävdade synpunkter. Det lär emellertid vara klart, att samtycke till uppsägning av hyresavtal för genomförande av sådan anordning kan av hyresnämnd förvägras, och att sådant bör lämnas endast i den mån omständigheterna giva vid handen, att fråga är om en lojal transaktion, icke enbart ett försök att kringgå lagens bestämmelser.

I den gällande lagen föreskrives, att hyresnämnds samtycke till uppsägning skall lämnas på förhand, d. v. s. före det uppsägningen blivit gjord. Stadgandet är avsett att förhindra, att uppsägningsfrågan antingen genom hyresvärdens dröjsmål att härom göra framställning till nämnden eller genom nämndens eget förvållande skall kunna hållas svävande så nära inpå fardagen, att varken hyresvärd eller hyresgäst beredes nödigt rådrum att träffa de därav betingade nödiga anstalterna.

Lagens ikraftträdande år 1917 skedde omedelbart före utgången av en ofta tillämpad uppsägningstermin, varvid ifrågavarande bestämmelse förorsakade åtskilliga förvecklingar och i flera fall på formella grunder helt och hållet omöjliggjorde såväl uppsägningar av hyresavtal som fullt befogade och skäligen hyresökningar. Ehuru liknande menliga följder ej vore att befara, om stadgandet numera bibehölles, har det dock även ur andra synpunkter synt mindre lämpligt. Sålunda hava hyresvärdar ofta dröjt att göra framställning om nämndens samtycke ända till omedelbart före uppsägningstidens utgång, vilket vid vissa tider förorsakat en så stark anhopning av ärenden hos nämnden, att beslut icke kunnat fattas i föreskriven tid. Genom den föreslagna bestämmelsen, att begäran om

hyresnämnds samtycke till uppsägning skall ingivas senast den dag, då uppsägning sist kan ske, förhindras hyresvärden att försena frågans avgörande. Hyresnämnden åter erhåller i och med det följande stadgandet en bestämd tidsfrist på femton dagar att behandla inkomna ärenden av hithörande slag men kan däremot icke fördröja ett ärendes avgörande utöver denna tid. Visserligen inkräkta dessa femton dagar på själva uppsägningstiden och förkortar sålunda för båda parterna den därmed avsedda fristen. Då emellertid uppsägningstiden merendels ej sättes kortare än tre månader, lär det icke behöva vålla nämnvärda olägenheter. Är uppsägningstiden så kort, att dess ytterligare avknappning på angivet sätt med femton dagar skulle medföra verkliga svårigheter för parterna, åligger det givetvis nämnden att iakttaga särskild skyndsamhet vid ärendets behandling.

De i fjärde stycket föreslagna bestämmelserna äro närmast att anse såsom en följd av den i 6 § andra stycket förordade ändringen, enligt vilken vissa hyresstegringar icke må av hyresnämnd upptagas till prövning. Om nämligen hyresnämnd skulle äga befogenhet att vägra sitt samtycke till uppsägningar, som i sak ej avsåge annat än en prolongation av avtalet med ifrågavarande höjning av hyresbeloppet, skulle avtalet genom nämndens åtgörande kunna förlängas mot oförändrad hyra. Nämnden skulle följaktligen härigenom kunna förhindra sådana hyresstegringar, som enligt det angivna stycket i 6 § ej må underställas dess prövning.

Stadgandet i det föreslagna femte stycket är avsett att bereda innehavare av lägenhet företrädesrätt att träffa nytt avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning för det fall, att hyresvärden begärt samtycke till uppsägning av gällande hyresavtal allenast för erhållande av högre hyra och hyresnämnden funnit sådant samtycke böra lämnas. Det har ansetts lämpligt, att nämnden tillerkänner hyresgästen en viss kortare betänketid (exempelvis åtta dagar) för träffande av det nya avtalet. Betänketidens längd bör givetvis fastställas med hänsyn tagen till föreliggande omständigheter.

Hyresgästens rätt enligt denna paragraf att vid förhyrning av bostadslägenhet om högst fyra rum erlægga hyra månadsvis, även om den enligt avtalet skall erläggas per kvartal, inskränker sig uteslutande till ett skydd mot uppsägning. Däremot fritages hyresgästen icke från andra civilrättsliga påföljder, som kunna härledas ur hans försummelse att i avtalad tid fullgöra sin betalningsskyldighet.

I förslagets sista stycke har ordet »bostad», som givit anledning till missuppfattning av stadgandets innebörd, ersatts med ordet »lägenhet».

9 §. Enligt 9 § i gällande lag äro lägenheter i efter lagens ikraftträdande nyuppförda hus undantagna från bestämmelserna i 6, 7 och 8 §§. Ändamålet härmed har varit, att lagens restriktiva bestämmelser icke skola utöva något hämmande inflytande på nybyggnadsverksamheten. I och med den föreslagna ändringen av 7 § bör densamma givetvis utgå ur detta sammanhang. Det lärer vidare icke överensstämma med stadgandets syfte, att sådana lägenheter i äldre byggnader, som visserligen ej varit uthyrda men som den 25 maj 1917 eller tidigare exempelvis varit av ägaren själv begagnade eller fritt upplåtna, skulle vara jämställda med lägenheter i nybyggnader. Genom den gjorda ändringen komma paragrafens undantagsbestämmelser icke att äga tillämpning på ifrågavarande lägenheter.

Enligt förslaget skola vidare bestämmelserna i 6 och 8 §§ ej äga tillämpning på lägenheter, som upplåtits för annat ändamål än till bostad, sålunda till kontor, butiker och liknande ändamål, mot en hyra av minst 2,000 kronor per år. Det har nämligen under nämndernas verksamhet ofta visat sig vara förenat med synnerligt stora svårigheter att handlägga frågor om sådana lägenheter, särskilt då det gällt att bedöma hyresbeloppet med hänsyn till affärsläge och andra svåruppskattade faktorer. Det har därför syns kunna tillrådas, att ifrågavarande del av hyresmarknaden undandrages från lagens tillämpningsområde, så mycket hellre som innehavare av dylika lägenheter i regel icke torde höra till dem, som hårdast drabbats av dyrtiden, utan tvärtom ofta lära vara att söka bland dem, som lättast kunnat anpassa sina inkomster efter den allmänt höjda prisnivån. Ur sociala synpunkter lärer den föreslagna bestämmelsen sålunda ej vara ägnad att ingiva betänkligheter.

11 §. Enligt gällande bestämmelser må ej utan hyresnämnds samtycke företagas sådant ändringsarbete å bostadslägenhet, som avser att sammanslå densamma med annan lägenhet. Härmed åsyftades att förhindra person att utan tvingande skäl utvidga sitt bostadsbehov på bekostnad av den knappa bostadstillgången. Emellertid har det visat sig, att lägenheter väl kunna sammanslås utan företagande av sådana ändringsarbeten, och att personer även annorledes kunna taga i anspråk flera bostadslägenheter, än som är oundgängligen nödvändigt och med hänsyn till den rådande bostadsbristen kan anses önskvärt. I förslagets fjärde stycke har därför lagts i nämndernas hand att kunna förhindra, att ett och samma hushåll tager i anspråk mera än en bostadslägenhet. Uppenbarligen bör hyresgäst, som i strid mot denna bestämmelse förhyr bostadslägenhet, ersätta hyresvärden den skada, som denne kan lida av att avtalet av hyresnämnden förklaras ogiltigt. Att hyresgästen enligt

förslaget därjämte förverkar rätten att återbekomma redan erlagd hyra, torde jämväl i sin mån motverka överträdelser mot bestämmelsen ifråga.

I paragrafens följande stycke föreslås rätt för nämnden att i vissa fall tvångsuthyra lägenheter. Uppenbarligen bör denna bestämmelse endast tillämpas på sådana fall, där vederbörande av tydlig tredska låter bostadslägenhet stå oanvänd.

14 §. Det har kommit till nämndernas kännedom, att hyresvärdar såsom villkor för hyresupplåtelse understundom avfordra hyresgästen förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag. Om också sådana förbindelser rättsligt sett icke äga någon giltighet, lära de dock kunna utöva ett tryck på hyresgästen att självant avstå från hans lagliga rätt. Framställandet av dylikt krav från hyresvärdas sida har därför ansetts böra beläggas med straffpåföljd. Då det lärer vara förenat med svårigheter att leda i bevis, att hyresvärden framställt yrkande av omförmält slag, har i förslaget stadgats enahanda påföljd för blotta mottagandet av dylik förbindelse. Vidare stadgas liknande straffpåföljd för den, vilken såsom villkor för hyresupplåtelse avfordrar eller mottager sådan skriftlig försäkran om godkännande av skedd uppsägning, som i 8 § första stycket sägs. Det lärer eljest till äventyrs kunna befaras, att sådant godkännande kunde av hyresvärd avfordras endast i syfte att kringgå de i 8 § meddelade bestämmelserna.

15 §. Brott mot 11 § första och andra stycket har i förslaget ansetts böra drabbas av hårdare straffpåföljd, än vad som i nu gällande lag stadgas. Erfarenheten har nämligen givit vid handen, att de nuvarande straffbestämmelserna icke respekteras. De här föreslagna böterna torde i allt fall bättre motsvara de ekonomiska fördelar, som kunna vara förenade med överträdelser mot bestämmelserna i nämnda båda stycken.

Den lagvidriga beskaffenheten av överträdelser mot bestämmelserna i 11 § fjärde stycket har genom stadganden om straffpåföljd ansetts böra särskilt betonas.

Utöver vad som redan tidigare anförts beträffande här föreslagna övergångsbestämmelser, må endast framhållas, att det syntes nödvändigt att låta lagen gälla viss tid efter den 1 okt. 1919, som eljest bort vara

tidpunkten för lagens upphörande. Med den erfarenhet, som vunnits ifråga om nämndernas arbete i storstäderna, synes det nämligen osannolikt att nämnderna där skall kunna avsluta regleringsarbetet för hyresåret 1919—1920, över vilket lagen är avsedd att sträcka sina verkningar, till den 1 okt. 1919. Först framåt årsskiftet 1919—1920 kan ifrågavarande arbete förväntas vara avslutat.

Det må här slutligen framhållas, att de bostadskommissionens tre ledamöter (Cederborg, Larsson och Meurling), vilka deltagit i ärendets slutliga behandling, för sin del hållit före, att den i andra stycket av 6 § förekommande procentsatsen rätteligen bör sättas till 25 procent; och hava de motiverat sin uppfattning sålunda:

»Ett väsentligt syfte med den föreslagna bestämmelsen angives här ovan vara att lätta hyresnämndernas arbetsbörda genom att undandraga deras prövning sådana hyresstegringar, som icke uppgå till det angivna procenttalet. Med hänsyn till detta syfte, som givetvis är synnerligen beaktansvärt, kan emellertid valet av den ifrågavarande procentsatsen träffas med rätt stor godtycklighet, och det lär icke kunna förnekas, att fara då även föreligger för att en dylik, med visst godtycke vald stegringsprocent tillmätes en för densamma främmande betydelse av vad som under lagens giltighetstid kan anses såsom skälig förhöjning av hyresnivån. Ehuru den i nu gällande lag angivna förhöjningen av 10 procent uttryckligen angivits såsom ej innefattande en dylik norm, så har dock en missuppfattning i detta hänseende visat sig allmän. Man lär icke kunna förmoda, att den nya lagen härutinnan kommer att medföra minskad anledning till missuppfattningar och det kan befaras, såsom även i det nu framlagda förslaget motivering antydes, att den angivna procentsatsen kan komma att i stor utsträckning bliva normerande.

Under dessa förhållanden synes det oss emellertid synnerligen angeläget, att procentsatsen underkastas en noggrann prövning ur skälighetssynpunkt samt i lagen verkligen upptages till den storlek, som, med iakttagande av nödig försiktighet, kan anses svara mot förhandenvarande förhållanden. Det är uppenbart, att en dylik anpassning innebär en förhöjning av den föreslagna procentsatsen, men det synes å andra sidan omöjligt att bortse från de fördelar, som vinnas genom en rimlig förhöjning.

En dylik bliver nämligen i första hand, med avseende på det ovan angivna syftet att lätta nämndernas arbetsbörda, ägnad att än fullständigare undandraga deras prövning de hyresstegringar, som icke kunna betecknas såsom oskäliga. Den återinför vidare inom en skälig och

rimlig gräns den avtalsfrihet på hyresmarknaden, till vilken man oundgängligen åter måste söka nå fram, och den skapar härigenom även möjlighet till en avveckling av den provisoriska hyresstegringslagstiftningen utan de säkerligen högst allvarliga konsekvenser, som i längden måste bliva följden av ett konstlat kvarhållande av hyresnivån. Den är slutligen på grund av alla dessa omständigheter ägnad att förbereda möjligheterna för ett återupptagande av bostadsproduktionen, i den mån förhållandena det medgiva, och vi anse oss i detta sammanhang böra understryka, att utan kraftiga åtgärder i denna riktning bostadsfrågan oundgängligen kommer att utveckla sig i en för den hyrande allmänheten ödesdiger riktning eller också kommer att kräva det allmännas allt fullständigare övertagande av produktionen.

De olägenheter, som å andra sidan äro förbundna med den av oss föreslagna högre procentsatsen, måste enligt vårt förmenande vika inför dessa synpunkter. Inom de samhällen, där bostadsbrist ej nu är rådande eller där t. o. m. en tillbakagång av bostadsbehovet är märkbar, kommer givetvis hyresnivån allt fortfarande att regleras av förhållandet mellan efterfrågan och tillgång, oberoende av den i lagen angivna procentsatsen. Inom de samhällen åter, där på grund av normal utveckling bostadsbrist nu föreligger och således en höjning av hyresnivån måste ske för att åstadkomma nyproduktion, lärer den värdestegring, som inom den av oss föreslagna gränsen måhända kan tillföras vissa äldre fastigheter, knappast anses oskälig med hänsyn till den allmänna stegringen av omkostnader samt till den nu allmänt rådande löne- och prisnivån.

Ur ovan angivna synpunkter kunna 15 procent icke anses skäligen motsvara nu rådande förhållanden. I förslag till nu gällande lag föreslogo socialstyrelsen och bostadskommissionen en utsökningsbar hyresstegring av 15 procent att gälla för tiden intill den 1 oktober 1918. Denna siffra nedsattes av riksdagen till 10 procent samtidigt som lagens verkningstid utsträcktes till den 1 oktober 1919. Då det nu gäller att än ytterligare utsträcka verkningstiden till den 1 oktober 1920, så synes det oss kunna starkt ifrågasättas, huruvida ej med hänsyn till det allmänna prisläget en fördubbling av den av oss först föreslagna siffran borde ske, vilket synes så mycket skäligare som, enligt vad ovan i lagförslagets motivering framhålles, den normala stegringen av 1914 års jämförelsevis låga hyror sannolikt ensamt skulle nu hava uppnått 15 procent. Vi tillåta oss även i detta sammanhang att erinra om, att med nu gällande byggnadskostnader t. o. m. de byggnadsföretag, som igångsättas med av riksdagen beviljade understödsmedel, synas behöva beräkna en med 30—35 procent förhöjd hyresnivå för att kunna skäligen förräntas.

Vi hava med hänsyn till vad här ovan sagts ansett den i 6 § angivna procentsatsen ej rimligen kunna sättas lägre än 25 procent. Emellertid hava vi ansett tillfyllest att här angiva denna vår ståndpunkt utan att framlägga ett i enlighet därmed avfattat särförslag till lydelse av stadgandet i fråga.»

För bostadskommissionen:

För socialstyrelsen:

Allan Cederborg.

Gunnar Huss.

Lag

den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Förslag

till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i stad, köping och municipalsamhälle, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 5,000.

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad eller köping eller annat municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

1 §.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan kommun eller köping eller annat municipalsamhälle, än som i första stycket sägs, försåvitt där uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

Om hyresnämnd.

2 §.

För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För *envar av dem skall finnas suppleant.*

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet,

2 §.

För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För *ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter till minst samma antal.*

Ordförande och suppleant för honom, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss

Lagen.

som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamoten och *den ene suppleanten* särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan,

Förslaget.

sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamoten och *minst en suppleant* särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan,

Lagen.

eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

Finner nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas senast vid nästa sammanträde. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6 och 8 §§ förmåles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

Förslaget.

eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

Finner nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, *eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i väsentligt ändrat läge*, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas *så snart ske kan och* senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmåles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

Lagen.

Förslaget.

5 §.

Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämndens verksamhet erforderliga medel avgöras av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt.

I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller *eljest*, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden *eljest* finner anledning därtill, *fastställa den hyra, varje gång för högst ett år, som med hänsyn till höjda räntor för intecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt må anses skälig.* Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats *under loppet av de sista etthundratjugu dagarna förrän denna lag* blivit gällande för det område, där fastigheten ligger;

6 §.

Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller *annan*, högre hyra än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer *med nedan angivna inskränkning* på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden *eljest* finner anledning därtill, *pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig.* Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats *efter det lagen den 25 maj 1917 med*

Lagen.

dock att i sistnämnda fall nämndens prövning ej må avse hyran för tid före lagens trädande i tillämpning inom området.

För lägenhet, vars uppvärmning besörjes av hyresvärden, skall nämnden särskilt fastställa hyresbeloppet för lägenheten utan uppvärmning. I fråga om ersättning för uppvärmningen må bestämmas, att densamma skall utgå antingen med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

Under hyra inbegripes varje ekonomisk gottgörelse, som för upplåtelsen tillkommer hyresvärden.

(Jfr 7 §.)

Förslaget.

vissa bestämmelser mot oskälig hyrestegring m. m. blivit gällande för det område, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger nämnden att bestämma ersättningen särskilt för envar sådan förmån att utgå med visst belopp, eller efter grund, som nämnden finner skälig.

Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 15 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.

Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som erlagts eller till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då ärendet slutligen avgöres.

Under hyra inbegripes varje vederlag, innebärande ekonomisk fördel, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet.

Lagen.

7 §.

Har jämlikt 6 § hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet. Är hyresbeloppet icke av hyresnämnden fastställt, må avtal som avses i 6 § icke, såvitt angår hyra för tid efter det denna lag vunnit tillämpning inom området, mot hyresgästens bestående göras gällande i vad hyresbeloppet bestämts högre än som motsvarar,

därest lägenheten varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den därvid senast betingade hyran, ökad med 10 procent, och

därest första uthyrningen av lägenheten avsett senare tid, den därvid för lägenheten betingade hyran, ökad med 5 procent,

dock att i fråga om lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökningen utöver förut betingad hyra må utgöra i förra fallet 15 procent och i det senare 10 procent.

Finner nämnden med hänsyn till förhållandena inom dess verksamhetsområde, att större förhöjning av förut betingade hyresbelopp bör gälla utan att särskilt underställas nämndens prövning, äge nämnden att där om förordna.

Förslaget.

7 §.

(Jfr 6 § sista stycket.)

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra till den del, denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, befinnes icke längre utgöra skäligen gottgörelse därför, äger hyresnämnden fastställa, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock obetaget att inom åtta dagar efter delfåendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfåendet.

För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § tredje stycket.

Lagen.

8 §.

Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan med mindre hyresgästen *skriftligen förklarar sig* villig att låta avtalet upphöra eller hyresnämnden *på förhand* lämnat sitt samtycke till densamma, eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 1 kap. 3 § andra stycket eller i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Förslaget.

8 §.

Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan med mindre hyresgästen *jämte erkännande av uppsägningen, avgivit skriftlig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra eller hyresnämnden på därom gjord framställning* lämnat sitt samtycke till densamma, eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 1 kap. 3 § andra stycket eller i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare dock så ansett, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång för högst ett år, så framt icke uppsägning skett. För ty fall gälla i fråga om uppsägningstidens längd vad därom är i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgat.

Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd i laga tid verkställt uppsägning samt ingivit framställning om sådant samtycke senast den dag, då uppsägning sist kan ske. Har nämnden icke inom 15 dagar, räknat från och med sagda dag,

Lagen.**Förslaget.**

fattat beslut i ärendet, skall samtycke till uppsägningen ändock anses lämnat.

Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 15 procent utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran.

I angivna fall, ävensom eljest, där hyresvärd med uppsägning åsyftat allenast att erhålla högre hyra, skall vid samtycke till uppsägningen fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att inom viss, av hyresnämnden förelagd kortare tid, med berörda ändring i hyresvillkoren, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning.

Finnes sig nämnden icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Vid prövning av uppsägning skall

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Vid prövning av uppsägning skall

Lagen.

hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl än även, i vilken mån uppsägningen medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

Har framställning om samtycke till uppsägning, varom ovan förmäles, inkommit till hyresnämnden minst tjugu dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske, men har icke hyresnämndens beslut i ämnet meddelats senast å tredje dagen före nämnda dag, skall samtycke till uppsägningen anses lämnat.

9 §.

Vad i 6—8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke vid denna lags ikraftträdande är för då löpande hyrestid uthyrd och ej heller tidigare varit uthyrd.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.**10 §.**

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, likasom envar hyresgäst eller

Förslaget.

hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl, än även, i vilken mån uppsägningen medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

Vad i 6 och 8 §§ stadgats, skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

Ej heller skall vad i 6 och 8 §§ stadgats gälla sådan lägenhet, som upplåtits till annat ändamål än bostad, och för vilken hyran vid denna lags ikraftträdande utgår med minst 2,000 kronor för år.

10 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, likasom envar hyresgäst eller

Lagen.

hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

Ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader m. m.

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivnas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete,

Förslaget.

hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

Ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten *eller hyresförhållandena i övrigt*, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader, *sammanslagning av lägenheter* m. m.

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivnas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete,

Lagen.

som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål; ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.

Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

Förslaget.

som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål; ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.

Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

Den, som inom område, där denna lag är gällande, till bostad förhyr omöblerad lägenhet, må icke inom området utan hyresnämndens samtycke vare sig själv eller genom till hans hushåll hörande person förhyra för samma tid annan omöblerad bostadslägenhet eller del därav. Har sådan förhyrning utan nämndens samtycke skett, sedan denna lag blivit gällande för det område, där lägen-

Lagen.

Förslaget.

heten är belägen, äger nämnden förklara sådant hyresavtal ogiltigt. Hyresgäst, vilkens hyresavtal sålunda häves, äger ej återfordra redan erlagd hyra och vare dessutom skadeståndsskyldig gent emot hyresvärden, allt under förutsättning, att denne ej ägt eller bort äga kännedom om hyresgästens obehörighet enligt denna paragraf att förhyra lägenheten.

Finner hyresnämnd, att inom dess verksamhetsområde föreligger avsevärd brist på bostadslägenheter, äger nämnden, där hyresvärd eller hyresgäst utan anledning, som av nämnden kan godkännas, låter till bostadsändamål inredd lägenhet stå oanvänd under längre tid, att för vederbörandens räkning föranstalta om lägenhetens uthyrning till den hyra, nämnden fastställer.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna § förmäles; och gälle därom enahanda

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § första och andra stycket förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna § förmäles; och gälle därom enahanda

Lagen.

Förslaget.

bestämmelser, som för det i 191 §
utsökningslagen avsedda fall äro
stadgade.

bestämmelser, som för det i 191 §
utsökningslagen avsedda fall äro
stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde och upphörande med angivande av senast betingad hyra samt i förra fallet hyresanspråk för förnyad uthyrning och i senare fallet den vid uthyrningen betingade hyran, än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp.

Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro avsedda till bostad.

Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan.

Ansvarsbestämmelser.

14 §.

Hyresvärd, som med vetskap där-
om, att hyresnämnd för lägenhet

14 §.

Hyresvärd, som med vetskap där-
om, att hyresnämnd för lägenhet

Lagen.

fastställt visst hyresbelopp, ändock fordrar eller mottager högre belopp i hyra, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

Bryter någon mot vad i 11 § första eller andra stycket är stadgat, straffes med böter från och med fem till och med femhundra kronor.

Förslaget.

fastställt visst hyresbelopp, ändock fordrar eller mottager högre belopp i hyra, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

Lag, samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att låta avtalet upphöra.

15 §.

Bryter någon mot vad i 11 § första eller andra stycket är stadgat, straffes med böter från och med hundra till och med tiotusen kronor.

Bryter någon mot vad i 11 § fjärde stycket är stadgat, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med fem till och med femhundra kronor.

17 §.

Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

*Lagen.**Förslaget.*

Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § andra eller tredje stycket är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd emot bättre vetande lämnat oriktig uppgift, vare straffet böter från och med femtio till och med ettusen kronor; dock att straff, som här stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

18 §.

Förseelser, som avses i 14—17 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 17 § första och andra styckena angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

19 §.

Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

20 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och gäller till den 1 oktober 1918. Vad i lagen är stadgat angående förseelse, som omförmäles i 14 §, skall fortfarande äga giltighet, så ock bestämmelserna i 7 §, såvitt angår hyresbelopp, som blivit fastställt av hyresnämnd eller, där hyran icke prövats av nämnden, belöper på tid

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift från trycket utkommit i Svensk författningssamling och upphör därmed lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 att gälla. Dock skola av hyresnämnd enligt sistnämnda lag meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka ut-

Lagen.

före nyssnämnda dag. Beträffande annan än i 14 § omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå straff- eller vitespåföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

Förslaget.

setts på grund av samma lags bestämmelser, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1919, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 14 §, första stycket, fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet till utgången av samma tid, dock högst till den 1 oktober 1920. Beträffande annan än i 14 §, första stycket, omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå straff- eller vitespåföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

Bilaga B.

Förslag

till

Lag

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan kommun eller köping eller annat municipalsamhälle, än som i första stycket sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

Om hyresnämnd.

2 §.

1. För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller

municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

2. Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

3. Ordförande och suppleant för honom, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten och minst en suppleant särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

5. Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebiträde, som av nämnden påkallas.

3 §.

1. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

2. Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan, eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

3. Ej må hyresnämnd till avgörande företaga ärende, med mindre parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden eller parts hörande uppenbarligen är obehövt.

4. Finner nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbi-seende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föräledas.

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

1. Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämndens verksamhet erforderliga medel avgöras av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt.

2. I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd,

hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats efter det lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. blivit gällande för det område, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp, eller efter grund, som nämnden finner skälig.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 15 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande om regleringen.

4. Under hyra inbegripes varje vederlag, innebärande ekonomisk fördel, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

5. Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet.

7 §.

1. Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, befinnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, böran-

de därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom åtta dagar efter delfåendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfåendet.

2. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärdens sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra, eller hyresnämnden lämnat sitt samtycke till densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Har hyresnämnd lämnat hyresgäst medgivande att överlåta lägenheten till annan, skall detta medgivande äga samma verkan, som om det lämnats av hyresvärden.

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare dock så ansett, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt uppsägning icke skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång för högst ett år. För ty fall gälle i fråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

3. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom minst 20 dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske. Har nämnden icke senast å tredje dagen före nämnda dag fattat beslut i ärendet, skall samtycke till uppsägningen anses förvägrat. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsokningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det åligger att snarast besluta i ärendet.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att er hålla en hyresförhöjning av högst 15 procent utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga

skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet be-
tingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika
från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

5. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen
grundats allenast därpå, att nämnden godkänt hyresvärdens anspråk på
högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor, skall vid samtycket fästas
det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss, av
hyresnämnden förelagd kortare tid, med berörda ändring i hyresvillkoren
träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning.

6. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till upp-
sägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre
tid än varje gång högst ett år.

7. Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbe-
gripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet
skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar under-
låtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å
andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma må-
nad belöpande hyran.

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre
de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl än även, i vilken mån
uppsägningen medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig lä-
genhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

1. Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägen-
het, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

2. Ej heller skall vad i 6 och 8 §§ stadgats gälla sådan lägen-
het, som upplåtits till annat ändamål än bostad, och för vilken hyran
vid denna lags ikraftträdande utgår med minst 2,000 kronor för år.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller
annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, likasom envar hyres-
gäst eller hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig

att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

2. Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola, på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

3. Ägare och förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

11 §.

1. Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål; ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.

3. Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

4. Den, som inom område, där denna lag är gällande, till bostad förhyr omöblerad lägenhet, må icke inom området utan hyresnämndens samtycke vare sig själv eller genom till hans hushåll hörande person för samma tid förhyra annan omöblerad bostadslägenhet eller del därav. Har sådan förhyrning utan nämndens samtycke skett, sedan denna lag

blivit gällande för det område, där lägenheten är belägen, äger nämnden förklara sådant hyresavtal ogiltigt. Hyresgäst, vilkens hyresavtal sålunda häves, vare skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden, där denne ej ägt eller bort äga kännedom om hyresgästens obehörighet enligt denna paragraf att förhyra lägenheten.

5. Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna paragraf, 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

6. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräkning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde och upphörande med angivande av senast betingad hyra samt i förra fallet hyresanspråk för förnyad uthyrning och i senare fallet den vid uthyrningen betingade hyran, än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp.

2. Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

§ 13.

1. Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnden eller annan

kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro avsedda till bostad.

2. Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

3. Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan.

Ansvarsbestämmelser.

14 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och ettusen kronor.

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att utan hyresnämnds prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. Har Konungen för område, där denna lag äger tillämpning, fastställt taxa för hyresförmedling, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

1. Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med hundra till och med tiotusen kronor.

2. Bryter någon mot vad i 11 § 4 mom. är stadgat, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med fem till och med femhundra kronor.

17 §.

1. Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd emot bättre vetande lämnat oriktig uppgift, vare straffet böter från och med femtio till och med ettusen kronor; dock att straff, som här stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

18 §.

Förseelser, som avses i 14—17 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 17 § 1 och 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

19 §.

1. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

2. Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

20 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och upphör därmed lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring

m. m. den 25 maj 1917 att gälla. Dock skola av hyresnämnd enligt sistnämnda lag meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av samma lags bestämmelser, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1919, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 14 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet till utgången av samma tid, dock högst till den 1 oktober 1920. Beträffande annan än i 14 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd torsdagen den
21 mars 1918.*

Närvarande:

Justitieråden GULLSTRAND,
VON SETH,
WEDBERG,
Regeringsrådet PLANTING-GYLLENBÅGA.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 12 mars 1918, hade Kungl Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, docenten Martin Fehr.

Förslaget föranledde följande yttranden av lagrådet och dess särskilda ledamöter:

6 §.

Justitierådet *von Seth* och regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga*:

De skäl, som anförts av tre av bostadskommissionens ledamöter för en höjning av den i 2 mom. angivna procentsatsen, synas, åtminstone vad angår en del orter, äga sin fulla giltighet. Kan icke uti ifrågavarande hänseende en gruppindelning ske av de av lagen berörda samhällena, något som otvivelaktigt från åtskilliga synpunkter skulle vara mest tilltalande, och kan det ej överlämnas åt hyresnämnderna att var på sin

ort inom någon viss marginal bestämma gränsen, synes en generell höjning av nämnda procentsats åtminstone i någon mån böra vidtagas.

Lagrådet:

Om nämnden företager hyresreglering, oaktat framställning därom ej gjorts, må jämlikt 3 mom. i denna paragraf nämndens prövning ej avse hyresbelopp, som förfallit till betalning före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande om regleringen. Det synes tvivelaktigt, huruvida här åsyftas meddelande jämlikt 3 § 3 mom., att nämnden ämnar upptaga ärendet till avgörande, eller ett meddelande om innehållet i nämndens redan fattade beslut. Ett otvetydigt stadgande är av nöden. För valet av den tidigare dagen talar, att härigenom vunnas så vitt möjligt överensstämmelse med de fall, då hyresregleringen sker på särskild framställning. Måhända kan dock styrkandet av den tidpunkt, då hyresvärden erhöll kallelse till nämndens sammanträde, vara förenat med sådan omgång att, såsom bostadskommissionen och socialstyrelsen föreslagit, ifrågakvarande stadgande bör hänföras till den dag, då ärendet avgöres.

8 §.

Lagrådet:

Medgivande varom talas i andra stycket av 1 mom., torde, i överensstämmelse med vad eljest flerstades iakttagits i förslaget, icke böra få avse längre tid än varje gång högst ett år.

I de fall, då uppsägnings laga verkan beror av nämndens samtycke, skall det enligt förslaget icke såsom efter nu gällande lag vara av nöden, att samtycke lämnas före uppsägningen. Förslaget innebär även den avvikelse från gällande lag, att nämndens underlåtenhet att före viss dag fatta beslut angående uppsägning anses innebära icke att samtycke till uppsägning lämnats utan att sådant förvägrats. Med den sålunda föreslagna omläggningen av reglerna rörande uppsägning torde anledning saknas att i likhet med gällande lag upptaga tredje dagen före den, då uppsägning sist kan ske, såsom den, varå nämndens beslut bör vid nyss angivna påföljd senast vara fattat. För nämnden är det tydligen av stor vikt, att den tid, som för uppsägningsfrågornas prövning står densamma till buds, icke utan tvingande skäl inskränkes. Det hemställes förty, att ur 3 mom. orden »å tredje dagen före» måtte uteslutas.

Inom hyresnämnderna lär vid bedömandet av uppsägningar, med vilka allenast åsyftas att erhålla högre hyra, i allmänhet hava förfarit

så, att uppsägningen godkänts under villkor, att lägenhetens innehavare äger bibehålla lägenheten mot den högre hyra, som av nämnden kan komma att bestämmas. Den tidsödande prövningen av frågan, med vilket belopp hyran må ökas, skjutes sålunda tillsvidare undan. Detta arbetsätt, som ju avsevärt bidrager att möjliggöra ett snabbt avgörande av de oftast brådskande uppsägningsfrågorna, torde knappast kunna förlikas med förslaget, som enligt ordalagen i 5 mom. av denna paragraf synes förutsätta, att nämnden redan i samband med godkännandet prövar den blivande hyrans belopp. Någon jämkning i paragrafens avfattning, så att hittills följd praxis kan fortgå, lär vara önskelig. Huruvida omständigheterna påkalla, att denna praxis får tillämpas även där fråga är om förbättrade hyresvillkor vid sidan av själva hyran, kan vara tvivelaktigt. Måhända låta dylika ärenden sig lättare bedöma, kanske är deras antal ej heller synnerligen stort. Då dylika hyresvillkor ej enligt nu gällande lag kunna utan samband med frågan om uppsägning bliva föremål för nämndens prövning, lära nämnderna hittills icke ansett sig befogade att med avseende å dem förfara på samma sätt, som då uppsägning ej haft annat syfte än höjning av själva hyran.

Justitierådet *von Seth* och regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga*:

Vidtages, på sätt av oss ifrågasatts, ändring i 6 § 2 mom., bör en motsvarande jämkning äga rum i 4 mom. av förevarande paragraf.

14 §.

Justitierådet *von Seth*:

Fastställandet av taxa för hyresförmedling lär icke innebära någon mera grannliga prövning, än att densamma bör kunna utan olägenhet överlämnas åt ortsmyndigheterna. Det synes vid sådant förhållande föga överensstämmande med pågående strävanden att befria statsdepartementen från befattningen med en del mindre viktiga ärenden, att förbehålla nämnda prövning åt Konungen.

Slutstadgandet.

Lagrådet:

Vid upphävande av lagen den 25 maj 1917 lär det icke vara tillfyllest att, såsom här skett, tillförsäkra fortfarande giltighet allenast åt beslut, som av hyresnämnd meddelats enligt samma lag. Det torde vara av nöden att, i överensstämmelse med vad slutstadgandet i berörda lag innehåller, föreskriva, *dels* att bestämmelserna i 7 § rörande hyra,

som icke prövats av nämnden, skola fortfarande äga giltighet i fråga om hyresbelopp, avseende tid före den 1 oktober 1918, och dels att beträffande förseelse, som begåtts under tiden för lagens giltighet och vara påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i lagen stadgat skall fortfarande gälla.

Ur protokollet:

Erik Ölander.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den
2 april 1918.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern EDÉN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
Statsråden PETERSSON,
PETRÉN,
NILSON,
LÖFGREN,
friherre PALMSTIERNA,
UNDÉN,
THORSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet anmälde chefen för justitiedepartementet statsrådet Löfgren lagrådets den 21 mars 1918 avgivna utlåtande över det den 12 i samma månad till lagrådet remitterade förslaget till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegrning m. m.*

Efter att hava redogjort för utlåtandets innehåll anförde statsrådet Löfgren:

6 § 2 mom.
och 8 § 4
mom.

»Av de frågor, som berörts av lagrådet och dess särskilda ledamöter, är det väsentligen en, som äger mera principiell innebörd, nämligen det av tvänne av lagrådets ledamöter behandlade spörsmålet an-

gående fastställande, jämlikt förslaget 6 § andra momentet och 8 § fjärde momentet, av en viss procentsats, inom vars ram hyresförhöjning icke skulle få upptagas till prövning av hyresnämnd. Denna fråga har synt mig vara av den betydelse, att den efter lagrådets utlåtande upptagits till förnyad prövning, så mycket hellre som den efter förslaget avgivande blivit föremål för offentlig diskussion och för ett särskilt av en hyresnämndsordförande mig skriftligen tillställt yttrande.

De båda åsyftade ledamöterna av lagrådet ha såsom sin uppfattning uttalat, att det mest tilltalande vore att i ifrågavarande hänseende verkställa en gruppindelning av de av lagen berörda områdena, men att, därest så icke kunde ske, det vore tänkbart att överlämna åt hyresnämnderna att var på sin ort inom någon viss marginal bestämma gränsen, samt att i annat fall en generell höjning av nämnda procentsats syntes böra åtminstone i någon mån företagas. De skäl, som av tre av bostadskommissionens ledamöter anförts för en höjning av ifrågavarande procentsats, syntes nämligen, åtminstone vad anginge en del orter, äga sin fulla giltighet.

Å andra sidan har i den offentliga diskussionen framhållits, att ifrågavarande procentsats borde sänkas. Dessutom har ordföranden i Örebro stads hyresnämnd i ett till mig avgivet yttrande meddelat, att enligt hans förmenande de i förslaget i förevarande hänseende intagna bestämmelserna vore ägnade att väcka stora betänkligheter i vad anginge förhållandena såväl i Örebro som i ett flertal andra landsortsstäder. Bestämmelserna komme att medföra, att hyran för alla lägenheter skulle så att säga automatiskt höjas med femton procent. Då emellertid, åtminstone i Örebro, många lägenheter förefunnes, med avseende å vilka ingen nämnvärd hyresförhöjning skett sedan 1914—1915, skulle de nya bestämmelserna för dessas del medföra en knappast önskvärd hyresförhöjning, som eljest säkerligen icke kommit i fråga. Förklaringen till att, fastän hyrorna i många fall stegrats, dock flera lägenheter förblivit obörda, vore sannolikt att söka däri, att fastigheterna redan före kristiden lämnat sina ägare en inkomst, varigenom i desamma insatt kapital väl förräntats, och att några reparationer av mera avsevärd beskaffenhet icke under kristiden blivit verkställda. Både hyresvärd och hyresgäst vore i själva verket nöjda med nu rådande förhållanden. Sedan emellertid lagen ändrats i omnämnd riktning skulle hyresvärdarna knappast kunna underlåta att höja hyrorna med 15 procent, men man kunde dock vara tämligen övertygad om, att de i allt fall icke komme att med nu rådande höga pris vidtaga annat än de allra nödvändigaste reparationerna.

Särskilt med avseende å de i Örebro i avsevärt antal förekommande fastigheter, vilka varit föremål för spekulation och ofta flera gånger bytt ägare, och i fråga om vilka fastighetsägarna, trots redan under åren 1914—1915 rådande höga hyror, gjort allt vad de kunnat för att få hyrorna ytterligare höjda, skulle en höjning av 15 procent ofta med hänsyn till lägenheternas beskaffenhet bliva oskälig. För övrigt skulle sedermera, då man därefter icke rimligen kunde vägra tillstånd att låta andra liknande lägenheter komma upp uti ungefär samma prisnivå, bestämmelserna medföra, att den allmänna hyresnivån komme att höjas väsentligt mera än 15 procent. I samband därmed borde framhållas, att hyresstegringslagen hittills medfört en möjlighet att verka till att hyrorna inom en nämnds område regleras så, att för lägenheter av lika värde något så när lika stora hyror komme att utgå; genom de föreslagna bestämmelserna skulle detta arbete i hög grad förryckas, enär man för lägenheter, som redan förut befunnit sig i toppläge, vore nödsakad medgiva en ytterligare förhöjning av 15 procent. Gentemot det till stöd för de föreslagna bestämmelserna anförda önskemålet att minska hyresnämndernas arbetsbörda framhålles i här ifrågavarande yttrande dels att hyresnämnderna sannolikt hellre skulle se, att de lämnades full frihet att reglera hyrorna till de belopp, som de ansåge rättvisa, dels att lindringen i arbetsbördan troligen bleve mindre än man förväntat, detta beroende på det gjorda undantaget beträffande mindervärdiga lägenheter. Påstående om mindervärdighet komme nämligen säkerligen att synnerligen ofta anföras, och det bleve då i allt fall nödvändigt för hyresnämnden att närmare undersöka förhållandet. Gränsen mellan mindervärdiga och icke mindervärdiga lägenheter bleve säkerligen också ofta svår att uppdraga. Enligt ordförandens i Örebro stads hyresnämnd uppfattning vore det därför lyckligast, om ifrågavarande bestämmelser finge i sin helhet utgå; därest något stadgande av dylik art likväl skulle ingå i lagen, vore den föreslagna procentsatsen alltför hög och detta särskilt beträffande smålägenheter om intill två rum och kök. I synnerhet med avseende å enkelrum skulle de föreslagna bestämmelserna i många fall komma att verka nästan upprörande. Enligt en av socialstyrelsen upprättad statistik hade nämligen i Örebro för enkelrum i medeltal medgivits en förhöjning av 5,3 procent och för ett rum och kök 11,4 procent. Oaktat sålunda för ett rum och kök icke medgivits så stor ökning som 15 procent, vore jämlikt samma statistik medelhyrorna i Örebro för ett rum och kök bland de högsta i riket vad våra större landsortsstäder anginge.

Från olika håll ha sålunda givits uttryck åt önskemålet å ena sidan om förhöjning, å andra sidan om sänkning av ifrågavarande procentsats.

Det torde i själva verket ligga i sakens natur, att rådande hyresförhållanden påkalla fastställandet av en olika procentsats inom olika orter. Enligt min uppfattning bör därför lagförslaget i här ifrågavarande avseende byggas på den tankegång, åt vilken tvenne av lagrådets ledamöter givit uttryck. Detta synes mig bäst kunna ske genom en kombination av de båda härutinnan inom lagrådet alternativt anvisade utvägarna, nämligen genom att bereda frihet åt hyresnämnderna att själva företaga en gruppindelning. Jag har därför låtit verkställa en sådan omarbetning av de båda här ifrågavarande stadgandena, att hyresnämnderna skola äga att förordna om viss annan procentsats än 15 procent, när de finna särskilda förhållanden inom sina verksamhetsområden så påkalla, men att, om sådant förordnande icke meddelats av viss hyresnämnd, den i förslaget upptagna gränsen av 15 procent skall vara gällande för hyresnämndens verksamhet. Denna regel har sin förebild i det i den nu gällande lagens 7 § sista stycket för motsvarande fall givna stadgandet, och bereder önskvärt utrymme åt alla de inom olika orter rådande särskilda förhållanden. Tillika inriktas stadgandet genom en sådan omformulering just på det praktiska syftemål, som det enligt min mening ensamt avser att fylla, nämligen att befria nämnderna från att behandla sådana fall, där det icke kan ifrågasättas, att oskäligen hyresförhöjning skulle föreligga.

Även de inom lagrådet i övrigt framställda erinringarna synas mig 6 § 3 mom. böra föranleda ändringar eller jämkningar i förslaget i den riktning, som inom lagrådet anvisats. Vad särskilt beträffar förslagets 6 § tredje momentet torde för det fall, att hyresnämnd på eget initiativ företager reglering, från nämndens prövning böra undantagas hyresbelopp, som förfallit till betalning före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering. En sådan föreskrift synes, såsom lagrådet framhållit, stå bäst i överensstämmelse med det föreslagna momentets stadgande för det fall, att hyresreglering företagits på framställning av part. Svårigheten att styrka den tidpunkt, då hyresvärden erhållit meddelande om den tilltänkta regleringen, synes kunna undanröjas genom att nämnden för sådana fall, då frågan på grund av förestående hyresbetalningstermin äger betydelse, låter sig angeläget vara att på ett bevisligt sätt, såsom genom rekommenderat brev med mottagningsbevis, genom stämmingsmän eller i samband med anteckning, då så ske kan, i nämndens protokoll om hyresvärdens närvaro, lämna hyresvärden meddelande om pågående reglering.

8 § 1 mom.

Den på lagrådets hemställan i förslagets 8 § första momentet sista punkten införda bestämmelsen om tiden för giltigheten av hyresnämnds samtycke till överlåtelse av lägenhet, torde böra kompletteras med en förtydligande, om än ej i sak nödvändig övergångsbestämmelse, enligt vilken dylikt samtycke skall kunna behålla sin giltighet även efter det lagen upphört att vara gällande.

*Straff för
prisocker
med lägen-
heter?*

I detta sammanhang anser jag mig böra beröra en fråga, som tidigare icke blivit föremål för behandling, nämligen spörsmålet om införande av straffbestämmelser för uppenbart oskäligen hyresanspråk. Då jag på sin tid hemställde, att lagrådets utlåtande över förevarande lagförslag måtte inhämtas, var det min förhoppning att kunna genom den inom departementet pågående omarbetningen av lagen den 19 juni 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen pris under utomordentliga, av krig föranledda förhållanden (prisockerlagen) bereda plats inom lagstiftningen för en straffbestämmelse gentemot tagande av uppenbart oskäligen hyra. Jag hyste nämligen den förhoppningen, att genom ett utvidgande av den grupp av förnödenheter, som enligt sagda lag kan utgöra föremål för prisocker till att omfatta jämväl lägenheter, möjlighet skulle beredas att medelst straffhot stävja uppenbart oskäligen hyresanspråk jämväl för trenne grupper av lägenheter, som icke beröras av förslaget till hyresstegringslag, nämligen möblerade lägenheter, lägenheter som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagna i bruk, samt sådana lägenheter, som upplåtits till annat ändamål än bostad och för vilka hyran utgår med minst 2,000 kronor för år. Två olika utvägar syntes härvid kunna ifrågasättas, nämligen dels att genom straffbestämmelser reglera oskäligen hyresanspråk beträffande alla slag av lägenheter, dels att införa straffbestämmelser allenast i vad anginge hyresanspråk beträffande sådana lägenheter, som äro undantagna från hyresstegringslagens tillämplighet. Intetdera alternativet torde emellertid låta förena sig med det i hyresstegringslagen genomförda regleringssystemet. Ville man följa den första av de båda angiva vägarna och sålunda straffbelägga uppenbart oskäligen hyresanspråk även beträffande sådana lägenheter, å vilka hyrestegringslagen äger tillämpning, synes man icke kunna undgå att förminska sistnämnda lags effektivitet. Då det icke torde vara möjligt att finna en fast åtskillnad mellan sådana oskäligen hyresanspråk, som enligt hyresstegringslagen skola regleras, och sådana uppenbart oskäligen anspråk, vilkas framställande skulle bestraffas enligt prisockerlagen, är det att befara, att hyresnämnderna vid bestämmande av frågan, huruvida ett visst hyresanspråk vore att betrakta såsom oskäligen, icke skulle kunna undgå att jämväl taga i

betraktande frågan, huruvida anspråket är så oskäligt, att dess framställande borde bestraffas. I varje fall, då hyresreglering företagits, skulle nämligen hyresvärden riskera ett åtal för prisocker, och nämnderna skulle därigenom efter all sannolikhet icke våga företaga en så fri prövning av regleringsfrågan, som önskvärt är. Ville man åter inskränka straffbestämmelserna till sådana lägenheter, som icke kunna göras till föremål för hyresreglering, skulle det stötande missförhållande inträda, att oskälig hyresförhöjning beträffande vissa lägenheter skulle bestraffas men icke regleras, beträffande andra däremot regleras men icke bestraffas. Jag har därför nödgats stanna vid den uppfattningen, att ett utvidgande i antydd riktning av föremålet för prisocker icke nu lämpligen kan äga rum.

Slutligen får jag anmärka, att vid den omarbetning av förslaget, som i anledning av lagrådets yttrande företagits inom justitiedepartementet, utöver de av berörda yttrande föranledda ändringarna vissa jämkningar av formell natur företagits.»

Statsrådet Löfgren uppläste det sålunda omarbetade lagförslaget samt hemställde, att detsamma måtte, jämlikt § 87 regeringsformen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen förordna, att till riksdagen skulle avlätas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

C. G. Bruno.
